



GEMEENTE LINGEWAARD

**Bestemmingsplan
Karstraat-Zandsedwardsstraat**

Toelichting

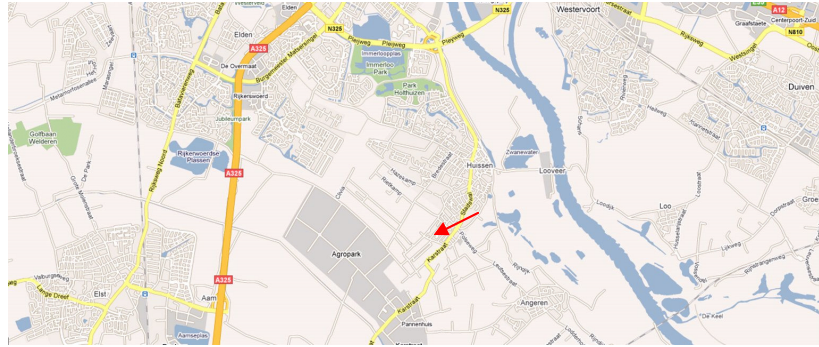
INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
2.	AANLEIDING.....	5
3.	RUIMTELIJK BELEID OP HOOFDLIJNEN.....	6
4.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT	10
4.1.	Stedenbouwkundig plan	10
4.2.	Beeldkwaliteit	14
4.3.	Erfgoed	14
5.	MILIEUASPECTEN	15
5.1.	Bodem	15
5.2.	Geluid	16
5.3.	Waterhuishouding	17
5.4.	Luchtkwaliteit	18
5.5.	Externe veiligheid	19
5.6.	Bedrijven en milieuzonering	21
6.	ARCHEOLOGIE	23
7.	NATUURWAARDEN	25
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
9.	REGELGEVING.....	28

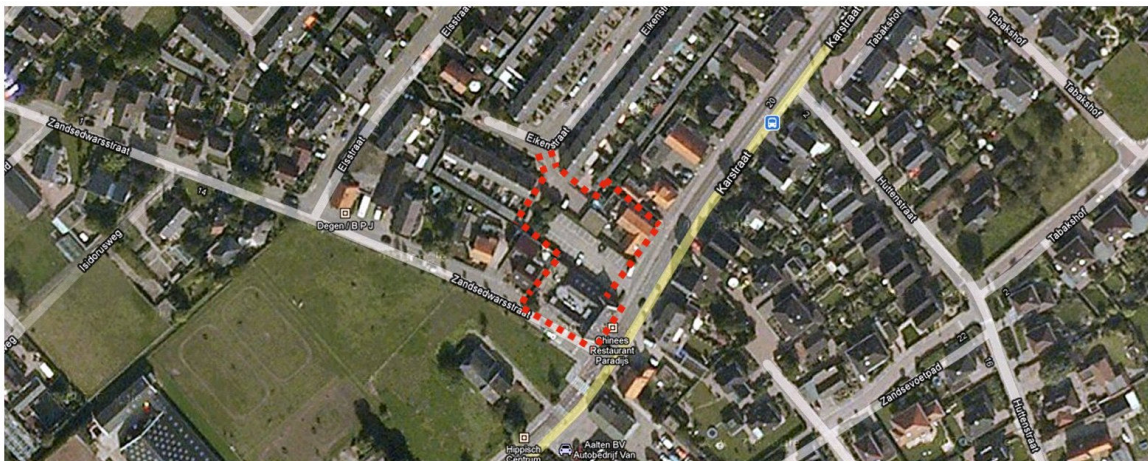
1. INLEIDING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel de juridische basis te leggen voor het oprichten van een winkel en startersappartementen op de hoek van de Karstraat en de Zandsedwardsstraat te Huissen (gemeente Lingewaard).



Situering planlocatie

De planlocatie heeft een oppervlak van circa 1.800m². Het terrein wordt in het noordoosten en noordwesten begrensd door woonbebouwing, in het zuidwesten door de Zandsedwardsstraat en in het zuidoosten door de Karstraat. Op het terrein bevinden zich een voormalig chinees restaurant en een parkeerplaats.



Begrenzing plangebied rood omlijnd

De beoogde nieuwe invulling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Het Zand – Herziening 1983 (vastgesteld 6 juli 1983). Dit kent de bestemming art. 8 “Horecabedrijven” (met bovenwoningen) ter plekke van de beoogde winkel (met bovenwoningen), en de bestemming art. 7 “Winkels” waar nu op de begane grond ook woningen zijn geprojecteerd. Ter plekke van het tussengelegen parkeerterrein is geen bebouwing toegestaan. Dit komt globaal overeen met de nieuwe situatie.

Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om hier – onder strikte voorwaarden - enkele grondgebonden woningen te realiseren; dit in samenhang met een uitwerkingsplan aan de overzijde van de Zandse Dwarsstraat (art. 9: bestemming Woningen en parkeer- cq. speelterrein (nader uit te werken). Deze optie is thans niet meer aan de orde.



Uitsnede vigerend plan

De aangrenzende woning aan de Karstraat 24 is eveneens in het plan meegenomen. Naast de woning staat een garage met kap. De bewoners willen deze naar achteren uitbreiden (inclusief kap). Dit past niet binnen de huidige bestemming, omdat het aantal vierkante meters bijgebouwen dan wordt overschreden.

2. AANLEIDING

Op de hoek Karstraat/Zandsedwardsstraat liggen thans een fietswinkel (inmiddels gesloopt) en een chinees restaurant, met daartussen een parkeerterrein. De initiatiefnemer voor onderhavig plan ziet op deze locatie mogelijkheden voor een herontwikkeling die leidt tot het volgende programma:

- Bouwblok 1: bedrijfsruimte (fietsenspecialzaak) op de begane grond, 12 drie-kamer appartementen in het betaalbare segment op de verdieping;
- Bouwblok 2: 15 twee-kamerappartementen voor starters/alleenstaanden;
- Parkeervoorziening voor 34 auto's.

Deze ontwikkeling past zoals eerder aangegeven niet binnen het vigerende plan en maakt een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

3. RUIMTELIJK BELEID OP HOOFDLIJNEN

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens het voor de onderhavige ontwikkeling relevante rijks-, provinciaal- en regionaal-, en gemeentelijk beleid behandeld.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. 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. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.1.2 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.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en geldt als structuurvisie op provinciaal niveau. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt nodig is. Er is meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. Hierbij is de lagenbenadering als uitgangspunt genomen, waarin water en bodem als ordenende basisprincipes worden gehanteerd en ruimtelijke keuzes meer op mobiliteit en infrastructuur worden afgestemd.

De groen/blauwe basis en de rode functies vormen samen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Daarin zijn kenmerken en waarden aan de orde van provinciaal belang. De provincie richt zich er in haar ruimtelijk beleid op om die bijzondere kwaliteiten te borgen en te versterken. In het dynamisch landelijk gebied is het beleid gericht op het versterken van de vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit door ruime kaders te bieden voor ruimtelijke afwegingen door (samenwerkende) gemeenten.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling maakt onderscheid tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- Het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- Het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- Het door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- Het intensiveren van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en de realisatie van centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus. 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 in wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Het voorliggende plan past zowel programmatisch als ruimtelijk binnen het provinciale beleid.

Regionaal structuurplan

Voor de stadsregio Arnhem/Nijmegen is het ruimtelijk beleid nader uitgewerkt in een regionaal structuurplan. De kwalitatieve uitgangspunten van rijk en provincie worden hierin nader geconcretiseerd. De plan locatie ligt binnen stedelijk gebied, waar herontwikkeling en intensivering van grondgebruik – met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit worden nagestreefd. In kwantitatieve zin is van belang dat bij woningbouwprojecten tenminste 50% van de nieuw te bouwen woningen valt binnen de “betaalbare sector”: koopprijs v.o.n. maximaal € 172.000,00.

Het voorliggende plan voldoet ruimschoots aan deze voorwaarde.

Gemeentelijk beleid

Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten ligt de prioriteit bij de kernen Bemmelen en Huissen. Met name in de laatste groeikern wordt ook woningbouw voorzien die in de regionale woningbehoefte voorziet. In de kleine kernen die deel uitmaken van de gemeente wordt alleen voor de lokale behoefte gebouwd.

Structuurbeeld Huissen

Karakteristiek voor Huissen is de duidelijk afgebakende historische stadskern, direct gelegen achter de dijk. Hoewel sterk excentrisch gelegen is de "kom" van Huissen ook het hoofd-voorzieningencentrum van de kern. Hier is altijd bewust voor gekozen. Alleen in de Zilverkamp is een subcentrum op wijkniveau aanwezig.

De eerste naoorlogse uitbreidingen werden gerealiseerd direct ten westen van de kom (Johannahoeve, Brandenburg); wijken met een tuindorpverkaveling. Vanaf de 70-er jaren groeide Huissen sterk uit in noordwestelijke richting met de bouw van de Zilverkamp. Een evenwichtig beeld ontstond toen ook woningbouw plaatsvond in zuidelijke richting in het Binnenveld. Met deze uitbreiding smolt Het Zand, tot dan een afzonderlijk kerkdorp, samen met "Huissen Stad".

Deze tweezijdige groei heeft zich voortgezet met het plan Bloemstraat in het zuiden en het plan Schuttersveld aan de westzijde.

Het onderhavige plan sluit aan bij het versterken van de zuidelijke flank van Huissen.

4. STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT

4.1. Stedenbouwkundig plan

Ruimtelijke uitgangspunten

De bebouwing dient zich te voegen naar de stedenbouwkundige karakteristiek van de bestaande omgeving. Langs de Karstraat, maar ook langs de Zandsedwardsstraat betreft dit een gevarieerde, historische lintbebouwing, waar bebouwing uit alle tijdspannen wordt aangetroffen. Deze wordt gekenmerkt door:

- Een duidelijke parcellering met individuele, veelal vrijstaande panden met wisselende openingen tussen de panden;
- Een licht wisselende rooilijn;
- Een bebouwing in een tot twee bouwlagen met een zadeldak of mansardekap. Incidenteel komt een wolfseind voor;
- De kaprichting is wisselend, maar in het algemeen staat de nokrichting haaks op de weg;
- Het onderscheid van de panden wordt versterkt door variatie in kleur (metselwerk, wit keimwerk, rode of donkere pannen, e.d.).
- De architectuur is traditioneel en straatgericht.

Functionele uitgangspunten

De bestaande bebouwing langs de Karstraat, de hoofdroute door Huissen, wordt van oudsher gekenmerkt door een sterke functiemenging. Naast de woonfunctie liggen er winkels, bedrijvjes en horecagelegenheden.

Ten aanzien van het wonen is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid richtinggevend. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regionale eis en aanzien van het realiseren van betaalbare woningen.

Voor het onderhavige plan aan de Karstraat is uitgegaan van een twaalfstal appartementen in de prijsklasse onder de €160.000. Waar in de bestaande voorraad in dit segment veel 2-kamer appartementen worden aangeboden, wordt hier uitgegaan van 3-kamerappartementen (inclusief parkeerplaats). Hiermee onderscheidt het plan zich van de concurrentie en zijn de appartementen geschikt voor kleinere huishoudens in meerdere leeftijdsgroepen.

Daarnaast zijn 15 studio's opgenomen, uit te voeren als 2-kamerappartementen. Deze zullen worden aangeboden voor prijzen van € 120.000-130.000. In dit segment is in Huissen niet of nauwelijks aanbod. De leeftijdsgroep van 14-34 jaar is in Lingewaard ondervertegenwoordigd doordat mensen wegtrekken voor studie of werk, maar ook omdat er zowel in koop als huur geen bereikbare huisvesting beschikbaar is voor deze doelgroep.

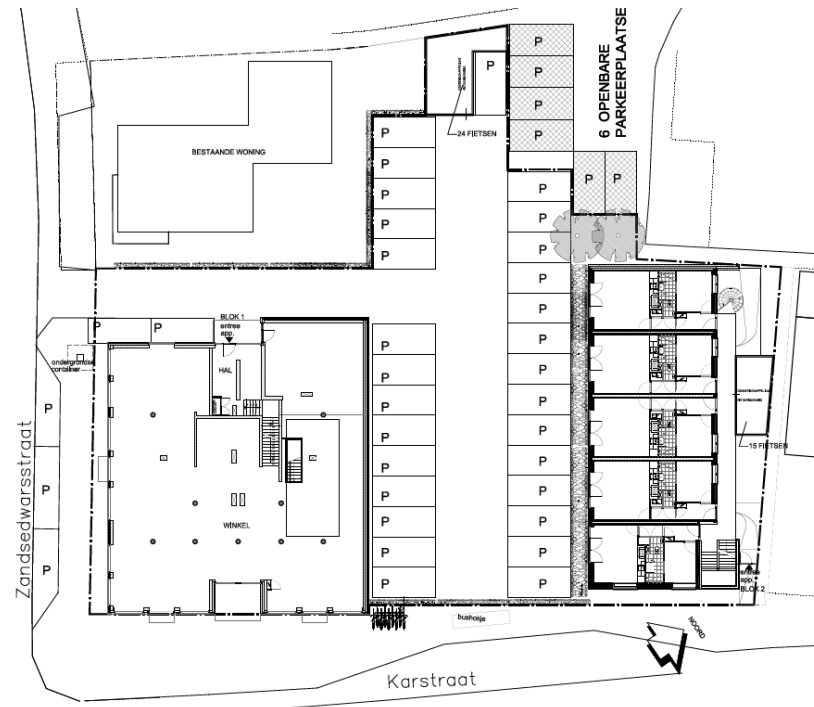
Het beoogde programma is een goede aanvulling op het overige aanbod en gaat specifiek in op de kwalitatieve opgave binnen de gemeente.

Het stedenbouwkundig plan

Binnen het kader van de genoemde uitgangspunten is een bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan bestaat uit twee bouwvolumes, gescheiden door een parkeerplein.

De hoekbouwmassa is geled in twee “panden”, waarmee een stedenbouwkundige korrel wordt bereikt die aansluit bij de omgeving. Dit wordt mede bereikt door de het onderscheid in kleurstelling van beide panden. Het andere bouwvolume toont naar de Karstraat een breedte die eveneens past bij de korrelgrootte van de omgeving. Het pand ontwikkelt zich in de diepte en richt zich mede op het parkeerplein, dat daarmee het karakter van openbaar plein krijgt.





De nieuwbouw van het blok op de hoek van de Karstraat en de Zandsedwardsstraat wordt ca. 3,5m teruggeplaatst t.o.v. de bestaande bebouwing. Hiermee ontstaat meer ruimte en zicht op de kruising. De panden staan ongeveer in de bestaande rooilijn en verspringen iets ten opzichte van elkaar. De parkeerplaats wordt ontsloten vanaf de Zandsedwardsstraat en voor voetgangers tevens vanaf de Karstraat. Hier ligt een bushalte. In de uitwerking zal ook aandacht zijn voor het stallen van fietsen van mensen die met de bus verder reizen. De bouwvolumes zijn twee lagen met (bewoonde)kap, waarbij het hoekpand iets hoger is. Hiermee wordt de hoek geaccentueerd en ontstaat ook in de goothoogte de gewenste variatie. Het hoekpand is afgedekt met zadeldaken, waarvan de nokrichting loodrecht op de Karstraat staat. Aan de Zandsedwardsstraat toont zich een langskap en eveneens een geleding in "panden" die aansluit bij de stedenbouwkundige korrel van de omgeving. Het hoekpand bevat op de begane grond de fietsenwinkel (ca. 400 m²), met erboven 12 appartementen op de verdieping en in de kap. Dit gebouwdeel is gedeeltelijk onderkelderd. Het andere pand bevat 15 studio's en is afgedekt met een "kap met plat" met een duidelijk lagere goot aan de zijde van de Karstraat.

De parkeerbehoefte van het beschreven programma is als volgt:

	Aantal	Norm	parkeerplaatsen
Appartementen	12	1,4	16,8
Studio's ¹	15	1,0	15
Winkel ²	400m ²	2,5/100m ²	10
totaal			41,8

In het plangebied zijn 34 parkeerplaatsen aanwezig, 31 op eigen terrein en 3 in openbaar gebied (nieuw aan te leggen). Gezien het specifieke karakter van de winkel en de mogelijkheid tot dubbel gebruik wordt het aantal parkeerplaatsen voldoende geacht. Het parkeren voor de appartementen (inclusief bezoekersparkeren) wordt voorzien op eigen terrein. Voor de winkel volstaan de drie parkeerplaatsen langs de Zandsedwardsstraat en de mogelijkheid tot dubbelgebruik van de bezoekersparkeerplaatsen.

¹ Het betreft hier kleine twee-kamer appartementen met een oppervlak van ca. 50 m². Deze zijn bij uitstek geschikt voor startende singles. Met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning kan in de parkeerbehoefte van deze woningen worden voorzien

² In de CROW normen wordt voor het berekenen van de parkeerbehoefte van detailhandel geen onderscheid gemaakt tussen het type detailhandel en de ligging van de winkel. In het plangebied zijn 34 parkeerplaatsen aanwezig. Gelet op de aard van de detailhandel (fietsenspecialist) kan voor de winkel worden volstaan met drie parkeerplaatsen. De bedrijfsruimte wordt slechts voor een deel gebruikt als winkel en herbergt ook een showroom en een werkplaats. De winkel zorgt niet voor veel verkeersbewegingen, de meeste bezoekers komen per fiets

4.2. Beeldkwaliteit

De stedenbouwkundige geleding van de bouwmassa's wordt verder versterkt door de architectuur:

- De geleding in panden wordt nog versterkt door het afwisselen van gekeimde gevels en baksteengevels;
- De gevels tonen primair hun "gezicht" naar de Karstraat, maar ook de zijgevels en met name de kopgevel aan de Zandsedwardsstraat en de gevels aan het parkeerplein krijgen de aandacht.
- De kappen worden benadrukt door geprononceerde dakoverstekken. Het bouwplan is akkoord bevonden door welstand.

4.3. Erfgoed

De bebouwing aan de Karstraat bestaat uit overwegend vrijstaande panden die in verschillende perioden zijn gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt 1 tot 2 bouwlagen met kap, de architectuur is zeer verschillend. De bebouwing aan de Zandsedwardsstraat en in de achter het plangebied gelegen wijk 't Zand dateert uit de 50er, 60er en 70er jaren. De bouwstijl is kenmerkend voor deze periode, zonder dat er sprake is van beeldbepalende elementen dan wel monumentale panden.

5. MILIEUASPECTEN

Het bouwplan is getoetst op de relevante milieuaspecten.

5.1. Bodem

In opdracht van Pouderoyen Compagnons heeft CSO Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Karstraat 26 - 32 te Huissen (projectcode: 09J132; rapportnr. 09J132.R01 d.d. 25 februari 2010).

Aanleiding voor het uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen planontwikkeling ten behoeve van nieuwbouw.

Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigingssituatie, namelijk dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Wel wordt met de situering van de peilbuis rekening gehouden met de uitgevoerde sanering ter plaatse van Karstraat 25A; dit om controle te hebben op eventuele verspreiding richting de onderzoekslocatie.

De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

- de bodem is tot gemiddeld 0,5 m-mv maar tot maximaal 1,3 m-mv zwak tot sterk puinhoudend en plaatselijk sterk baksteenhoudend, zwak kolengruishoudend of zwak glashoudend;
- zintuiglijk zijn op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- in de zintuiglijk schone bovengrond danwel bovengrond met maximaal sporen puin, overschrijden de gehalten cadmium, kobalt, lood, nikkel en zink de achtergrondwaarde AW2000;
- in de sterk puinhoudende bovengrond overschrijden de gehalten lood, zink, PAK, PCB's en minerale olie de achtergrondwaarde AW2000;
- in de zintuiglijk schone ondergrond overschrijden de gehalten nikkel en minerale olie de achtergrondwaarde AW2000;
- de bodemkwaliteit voldoet niet aan de Maximale Waarde Wonen. In de sterk puinhoudende bovengrond overschrijdt het gehalte minerale olie zelfs de Maximale Waarde Industrie;
- in het grondwater overschrijdt géén van de geanalyseerde parameters de streefwaarde.

De hypothese dat het terrein onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, dient te worden verworpen; dit vanwege de licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, lood, nikkel, zink, PAK, PCB's

en minerale olie. Omdat het slechts licht verhoogde gehalten betreft, wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen.

De kwaliteit van de bodem voldoet niet aan de Maximale Waarde Wonen, de aangetoonde lichte verontreinigingen leveren vermoedelijk echter vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem op voor de geplande bestemming van het onderzochte terrein.

Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, welke kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen om bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie zelf te laten.

Indien tijdens graafwerkzaamheden grond met puin vrijkomt, dient rekening gehouden te worden met het feit dat deze grond waarschijnlijk niet zonder restricties op de locatie of elders hergebruikt kan worden.

5.2. Geluid

De initiatiefnemer wil de huidige bebouwing aan de Karstraat hoek Zandsedwardsstraat slopen en een winkel met 27 appartementen terug bouwen. Het betreft hier een binnenstedelijke situatie.

De woningen vallen binnen de geluidszones van de Karstraat, Zandsedwardsstraat en de Huttenstraat (binnenstedelijk en maximaal twee rijstroken); de zone bedraagt 200 meter. De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente Lingewaard.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

De gemeente Lingewaard heeft een eigen gemeentelijk geluidsbeleid, vormgegeven in onder andere de Nota geluidsbeleid (d.d.23 februari 2007) en de Nota hogere grenswaarden (d.d. 28 maart 2007). Hierin is deze locatie in de kern Huissen aangegeven als een onderdeel van een woonwijk. De ambitie voor een woonwijk is de geluidsklasse "redelijk rustig" (43 – 48 dB). De bovengrens is de geluidsklasse "lawaaig" (tot 63 dB).

Uit het akoestisch onderzoek, dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht, blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van de Karstraat en de Zandsedwardsstraat de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt en wel met respectievelijk maximaal 14 dB en maximaal 9 dB. Ten gevolge van de Huttenstraat wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Onderzocht is welke bronmaatregelen er mogelijk zijn om de overschrijding weg te nemen. Deze zijn echter om verschillende redenen (financieel en verkeerskundig niet acceptabel).

Overdrachtsmaatregelen (zoals afscherming, afstandvergroting e.d.) zijn om financiële en stedenbouwkundige redenen ongewenst.

De conclusie is dat door het College van burgemeester en wethouders van Lingewaard een hogere grenswaarde vastgesteld dient te worden voor 23 van de 27 woningen (de woningen 1 – 14, 18 – 21 en 23 – 27) ten gevolge van de Karstraat en 6 van de 27 ten gevolge van de Zandsedwardsstraat (te weten woningen 1, 5 – 7, 11 en 12). De vaststellingsprocedure van deze hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

5.3. Waterhuishouding

Algemeen

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" (watertrits).

Bij de planontwikkeling wordt ten aanzien van diverse aspecten naar een duurzame inrichting gestreefd. Een belangrijk element in dit verband betreft de waterhuishouding. Hierbij wordt een gescheiden verwerking van het schone hemelwater en het vuile rioolwater nagestreefd (afkoppeling) met als uitgangspunt dat het schone water zoveel mogelijk in of in de directe omgeving van het plangebied in de bodem kan infiltreren.

Bij de ontwikkeling en de uitvoering van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit is in dit verband van belang. Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) dient het overtollige hemelwater overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd. In het plangebied neemt het oppervlak aan verharding niet toe.

Het plangebied

De riooltechnische ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de Karstraat. De riolering is uitgevoerd als gemengd stelsel. In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water geldt als gemeentelijk beleid, om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel. Schoon hemelwater dient in de bodem te worden geïnfilteerd. Bij infiltratie van hemelwater dient conform convenant

Duurzaam bouwen Gelderland 1999, gebruik te worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

Afkoppelen van het schoon hemelwater is in het onderhavige geval niet mogelijk, doordat het afgekoppelde water ter plaatse niet geïnfiltreerd kan worden in de bodem. Het aanleggen van een retentievijver of andere opvang heeft geen zin doordat het water nergens naar toe kan. Hierdoor zal het schone hemelwater niet afgekoppeld worden van het ter plaatse aanwezige gemengde rioolstelsel. Voor bestaande gebieden is ook slechts verplicht dat dit zo veel mogelijk plaats dient te vinden, maar waar dit niet mogelijk is hoeft hieraan niet te worden voldaan.

De bouwlocatie bestond voor 100% uit bebouwd en verhard terrein. Ook in de toekomstige ontwikkeling zal het terrein (vrijwel) volledig bebouwd en verhard zijn. Er is derhalve dan ook geen sprake van het toevoegen van verhard oppervlak. Ten behoeve van de nieuwbouw zijn dan ook geen aanvullende eisen ten aanzien van infiltratie of retentie.

5.4. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking is getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een grens van 3% gehanteerd.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. In Nederland zijn meer dan 5000 ruimtelijke projecten. Slechts zo'n 150 daarvan verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'.

Kleine projecten

Dit zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij

aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

Grote projecten

Deze projecten verslechteren de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. Ze worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsgerichte programma's van het Nationaal Samenwerkingprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Deze projecten worden niet meer beoordeeld op de afzonderlijke effecten op de luchtkwaliteit, maar getoetst aan de criteria van het NSL. Met deze projecten moeten de doelstellingen van het NSL voor het specifieke gebied nog steeds kunnen worden gerealiseerd. Alleen dan kan het project doorgaan. De negatieve gevolgen van het project voor de luchtkwaliteit kunnen in het gebiedsprogramma worden gecompenseerd. Dat kan door extra maatregelen in het project zelf te treffen om de luchtkwaliteit te verbeteren, in de nabije omgeving van het project maatregelen te nemen (salderen) of door het project op te nemen in het NSL.

Per 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie)

De locatie voorziet in de amovering van de bestaande bebouwing. Naast een fietsenzaak worden 27 appartementen gerealiseerd. De luchtkwaliteit zal door de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate verslechteren.

5.5. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de

Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

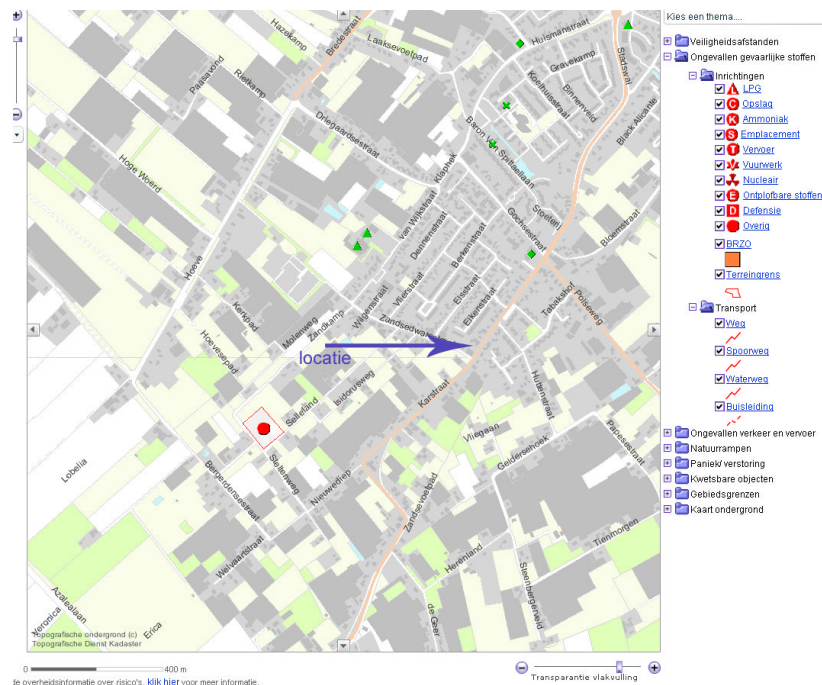
Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Geraadpleegd zijn de provinciale risicokaart (zie afbeelding risicokaart).

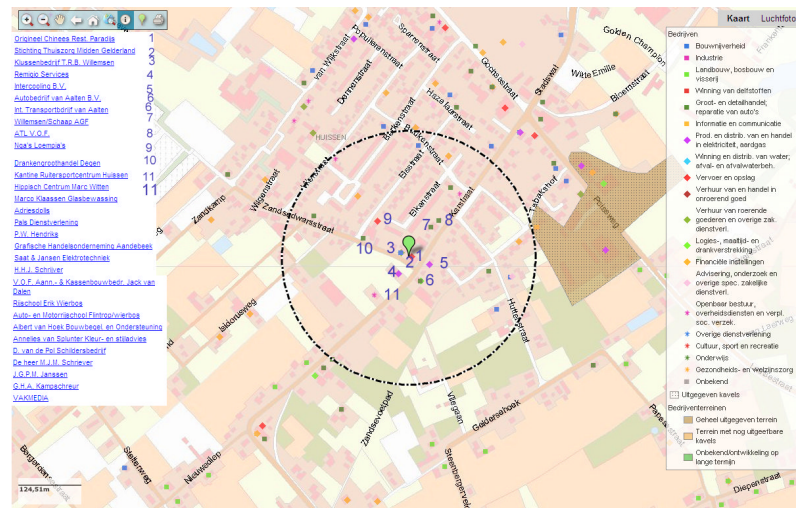


In de nabijheid van het plan liggen geen Bevi-inrichtingen. Verder liggen er geen hogedruk aardgastransportleidingen of andere hogedruk gevaarlijke vloeistofleidingen en hoge spanningsleidingen (geraadpleegd netkaart RIVM).

Ook liggen er geen hoofdtransportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, waterwegen en spoorwegen. (Versie 15 jan 2008 Definitief ontwerp basisnet water, versie 4 december 2008 basisnet wegen en stand van zaken spoorlijnen, ministerie van Verkeer en Waterstaat).

5.6. Bedrijven en milieuzonering

Het gebied aan de Karstraat hoek Zandsedwardsstraat kenmerkt zich door veel bedrijvigheid en een drukke doorgaande weg. Derhalve kan het aangemerkt worden als een gemengd gebied. In het plangebied zelf ligt een Chinees restaurant, wat inmiddels leeg staat en niet zal terugkeren op de locatie. In bijgaande afbeelding “bedrijven” zijn de omliggende bedrijven weergegeven.



Afbeelding bedrijven

Aan de hand van de Vng-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) zijn de hindercategorieën en hinderafstanden van de weergegeven bedrijven weergegeven. In onderstaande tabel zijn voor de bedrijven de sbi-code (2008), hindercategorie en hinderafstand weergegeven.

Tabel: Bedrijven en milieuzonering

<i>Nr</i>	<i>Naam</i>	<i>Adres</i>	<i>Type bedrijf</i>	<i>Sbi</i>	<i>Cat.</i>	<i>afstand</i>
1	Chinees rest. Paradij	Karstraat 30-32	Horeca	561	1	10m geur geluid
2	Thuiszorg M-Gelderland	Zandsedwardsstraat 23	Prev. Gezondheidszorg	9609B	1	10m geluid
3	Klusb. Willemsen	Zandsedwardsstraat 19	Timmerbedrijf z. werkpl.	41,42,43.3	1 ¹⁾	10m geluid
4	Remigio Services	Karstraat 28	Verv. met. Constructie	251/331.1a	3.1	50m geluid
5	Intercooling	Karstraat 19	Verv. app. ind. koeling	251/331.1a	3.1	50m geluid
6	Autobedrijf van Aalten	Karstraat 23	Transportbedr.+handel	451	2	30m geluid
				494.1	3.1	50m geluid
7	Willemsen/Schaap AGF	Karstraat 22	Markthandel AGF	47A	1	10m geluid
8	ATL vof	Karstraat 20	Handel reparatie auto	451	2	30m geluid
9	NGA loempia's	Elsstraat 41	Horeca	561	1	10m geur geluid
10	Drankenhandel Degen	Zandsedwardsstraat 13	Drankengroothandel	4634	2	30m geluid
11	Ruitersport Huissen	Karstraat 34	Hippisch centrum	931E	3.1	50m geur

¹⁾ beschouwd als kantoor

Overige bedrijven, die op de kaart zijn weergegeven zijn vergelijkbare bedrijven (tot max. cat. 3.2 en maximaal dus een hinderafstand van 100 meter) en kennen geen overlap met het plangebied.

In alle gevallen geldt dat er tussen de bestaande bedrijven en het plangebied al een andere woning aanwezig is. Er ontstaat milieukundig geen onaanvaardbare situatie.

De planontwikkeling maakt de vestiging van een detailhandelbedrijf (een fietsenzaak) op de hoek van de Karstraat en de Zandsedwardsstraat mogelijk. Getoetst dient te worden aan het Activiteitenbesluit. De hinderafstand bedraagt conform de Vng-publicatie Bedrijven en milieuzonering 10 meter.

6. ARCHEOLOGIE

Archeologisch belangrijke terreinen moeten zoveel mogelijk worden ontzien. In het geval dat dit niet mogelijk is, dient er voldoende ruimte te zijn voor het uitvoeren van verantwoord archeologisch onderzoek, zodat de informatie in het deel van het bodemarchief dat verloren gaat, ook verantwoord kan worden vastgelegd.

Synthegra heeft in opdracht van Pouderoyen Compagnons een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het terrein op de hoek van de Karstraat en de Zandsedwardsstraat in Huissen (rapport S090438 d.d. 8 april 2010). Ook is een inventariserend veldonderzoek en karterend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnummer S110107, d.d. 6 juli 2011).

Specifieke archeologische verwachting

Volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) van de RCE geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Gelderland heeft het plangebied ook een lage archeologische waarde.

Als woon- en verblijfplaats kozen de prehistorische bewoners vaak voor hoger liggende terreingedeelten in het landschap, bij voorkeur in de buurt van water. Het plangebied ligt volgens de geomorfologische kaart op een rivieroeverwal met oeverafzettingen van de Nederrijn. Deze jonge riviertak kwam tot ontwikkeling vanaf de vroege ijzertijd en was met name actief in de Romeinse tijd tot en met de vroege middeleeuwen. Om die reden geldt een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf de ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen. Deze hoge verwachting wordt versterkt door het aantal nederzettingsvondsten uit de perioden ijzertijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen die op dezelfde oeverwal werden gedaan.

Voor de perioden daarvoor, vanaf het laat-paleolithicum tot en met de bronstijd, kan de archeologische verwachting op laag worden gesteld, aangezien de afzettingen uit deze perioden zijn geërodeerd door laterale rivieractiviteit.

Binnen een straal van 100 m van het plangebied werd een complete middeleeuwse kan aangetroffen. Uit het historisch kaartmateriaal komt naar voren dat het plangebied sinds tenminste laat in de 18e eeuw uit bouwland bestond en wisselend bebouwd is geweest. Mogelijk is dit in de late middeleeuwen ook het geval geweest. Op basis van deze gegevens wordt een middelhoge verwachting toegekend aan het plangebied voor het aantreffen van archeologische resten uit de late middeleeuwen en een hoge verwachting voor resten uit de nieuwe tijd.

Aanbeveling

Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek en aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek, wordt een karterend booronderzoek geadviseerd.

Er is gekozen voor een karterend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare. Hiermee is het onderzoek verkennend voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd en karterend voor nederzettingen uit de latere perioden. Aangezien het plangebied circa 1.800 m² groot is, zal het minimale aantal van 6 boringen voor kleine plangebieden worden gezet.

Uit het booronderzoek is naar voren gekomen dat er mogelijk één of meerdere archeologische vindplaatsen op het terrein aanwezig zijn.

In overleg met de gemeente- en regioarcheoloog zal de nieuwbouw archeologievriendelijk worden uitgevoerd. Ten behoeve van de fundering zullen boorpalen met een balkrooster worden toegepast, waarbij het palenplan getoetst wordt door de regioarcheoloog.

Ter plaatse van de winkel zal een kelder worden aangelegd van ca. 2,5 m diep. Op deze plek zal een proefsleuf worden gegraven. Dit is ook de archeologisch meest kansrijke zone. Hiertoe zal een Programma van Eisen worden opgesteld inclusief doorstart naar een eventuele opgraving.

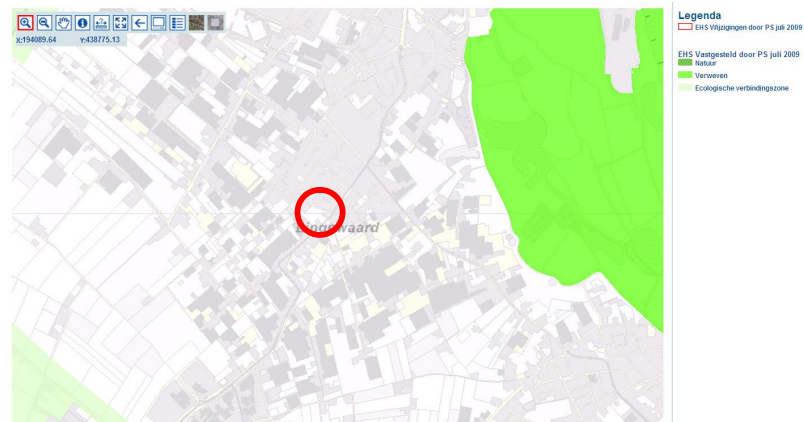
Voor de rest van het terrein geldt dat graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder archeologisch toezicht plaats dienen te vinden.

7. NATUURWAARDEN

Vogel- en of habitatrictlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.



Uitsnede Atlas Groen Gelderland

Op de afbeelding hierboven is de Ecologische Hoofdstructuur in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavig initiatief leidt derhalve niet tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet. Deze is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan

(het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Mede op basis van visuele waarneming ter plaatse zijn er geen aanwijzingen dat er zich binnen de planlocatie beschermde plant- en diersoorten bevinden en die een belemmering vormen voor het realiseren van het project. Gezien het huidige gebruik en de situering van het perceel ligt dit ook niet voor de hand

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Lingewaard. De aard van het onderhavige plan is dusdanig dat geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden voor dit plan. Met de aanvrager is een grondexploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

9. REGELGEVING

Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de 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.

Systematiek van de regels

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

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.

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, veelal burgemeester en wethouders, een omgevingsvergunning hebben verleend. Een omgevingsvergunning 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:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels; n.v.t.
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels; n.v.t.

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden; n.v.t.
- wijzigingsbevoegdheid; n.v.t.

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, detailhandel, 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.

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.

Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat er in verband met daglichttoetreding ondergronds 15 m² extra is toegestaan ten opzichte van bovengronds. Het oppervlakte van ondergrondse bouwwerken telt niet mee bij de bepaling van het aantal m² aan (bij)gebouwen op een perceel. Natuurlijk dient altijd voldaan te worden aan de eisen van het bouwbesluit (lichttoetreding e.d.).

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

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.

Beschrijving per bestemming

Gemengd

Gebruik

Het winkeldeel van het bestemmingsplan heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming is uitsluitend detailhandel toegelaten, met wonen in de vorm van een aantal appartementen, op de verdieping. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Het parkeerterrein is deels geregeld binnen de bestemming 'Wonen'. Het minimum aantal parkeerplaatsen, binnen de beide bestemmingen tezamen, is vastgelegd. Binnen de bestemming zijn bij de woningen, aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, met een maximale omvang (zie regeling 'Wonen').

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. Ook het overstek van een dak moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Ter plaatse van de aanduiding 'erf' is een bijgebouw toegestaan.

Wonen

Gebruik

Binnen heeft de bestemming 'Wonen' wordt een onderscheid gemaakt in de bouwregels per toegelaten woningtype / de bouwwijze van de woning.

Toegelaten woningtype (bouwwijze)

- ter plaatse van de aanduiding "gestapeld": gestapelde woningen (appartementen)
- ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand": vrijstaande woningen

Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, met een maximale omvang van 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m². Vanwege de mogelijke invloed van aan huis verbonden bedrijven op de omgeving zijn deze alleen via omgevingsvergunning toelaatbaar als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Bouwen

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 bouwmogelijkheden (geen aanduiding);
- een achter- en zijtuinzone met bouwmogelijkheden voor bijgebouwen ('erf').

De bouwvlakken worden aangegeven met een voor-, zij- en achtergevelbouwgrens, Deze grenzen worden mede bepaald door de bouwregels. Een voordeel deze aangegeven bouwvlakken is dat 'in 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.

Voor de vrijstaande woning geldt dat voor de toekenning van het bouwvlak en de aanduiding 'erf', aansluiting is gezocht op de systematiek van de actualiseringsslag van alle bestemmingsplannen in de bebouwde kom. Voor de kom Huissen is deze actualiseringsslag in voorbereiding. Het toegestane aantal vierkante meters binnen de aanduiding 'erf' is op de verbeelding aangeduid.