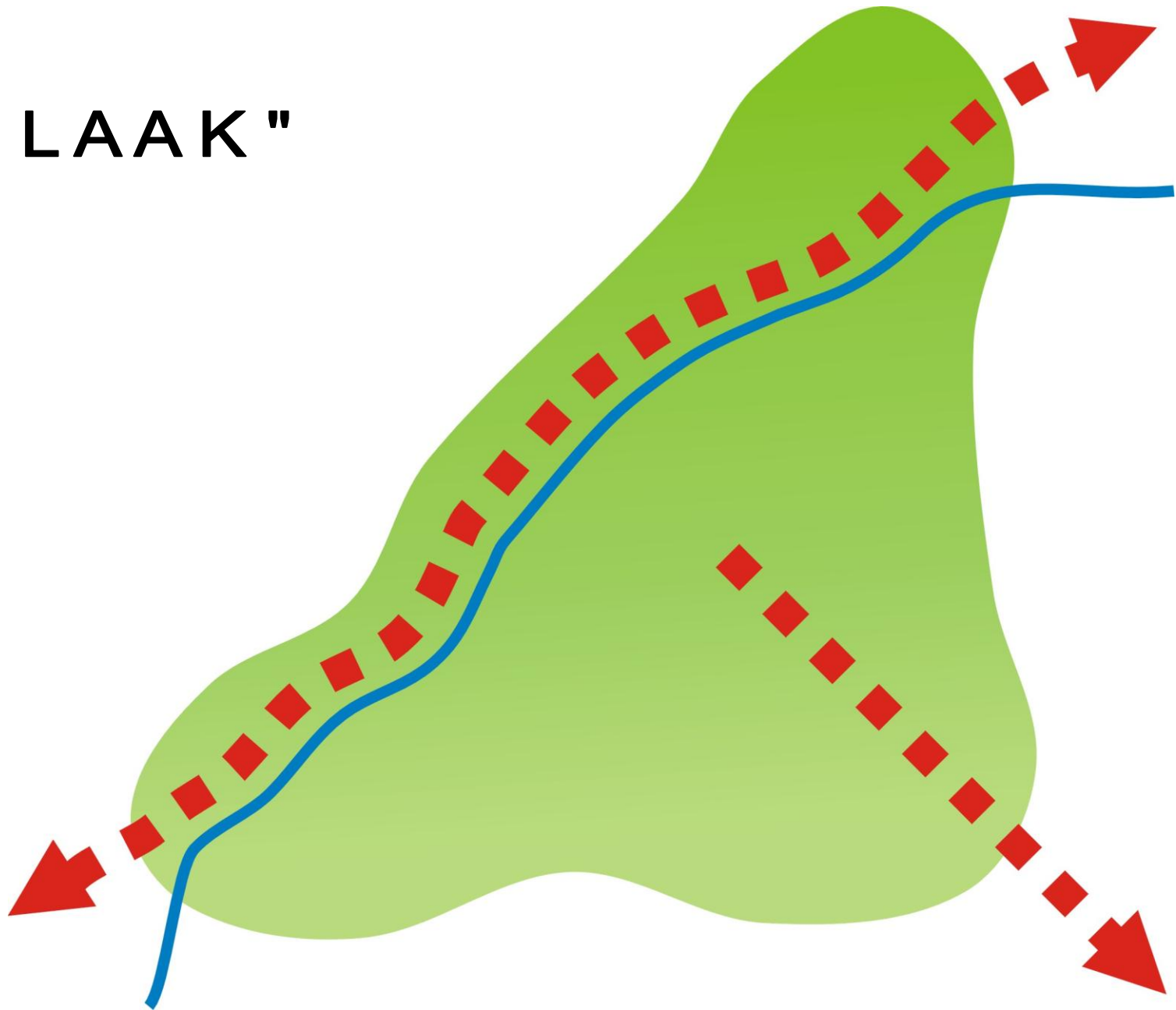


# "DE LAAK"



# Inleiding

Voor het gebied “De Laak” in Huissen is begin 2006 een ruimtelijke onderbouwing vastgesteld t.b.v. een art. 19 lid 2 Wro-procedure voor de nieuwbouw van vrijstaande woningen een appartementengebouw. Voor deze bouwplannen zijn vanaf 2006 bouwvergunningen verstrekt en per november 2011 zijn nog 4 vrije kavels langs het Laaksevoetpad te koop.

Voor kavel nr. 3 hebben de potentiële kopers nadere wensen:

- de positie van de woning is richting straat verschoven
- de kap is van het type zadeldak
- de schuur komt rechtsachter op het kavel
- de uitbouw (begane grond) aan achterzijde wordt groter

Deze aanvullende woonwensen kunnen niet binnen de in 2006 verstrekte vergunning vergund worden en derhalve dient voor dit plan op kavel nr. 3 een projectafwijkinsprocedure als bedoeld in art. 2.12 lid 1 onder a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd te worden.

Deze ruimtelijke onderbouwing is daartoe opgesteld.

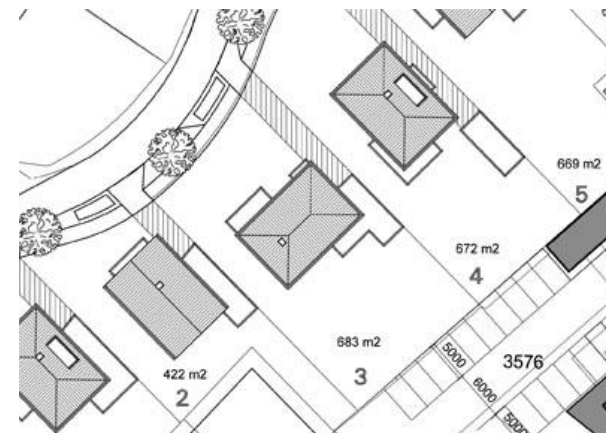
## Hoofdstuk 1 Verkenning en formulering uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt de relatie tot de ruimtelijke onderbouwing uit 2005 beschreven.

## Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundig plan

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige aanvullingen beschreven.

Bijlagen: de bijlagen uit de ruimtelijke onderbouwing van 15-12-'05 zijn nog actueel en maken integraal onderdeel uit van deze rapportage.



*vergunde situatie 2006*



*situatie aanvraag omgevingsvergunning november 2011*



# HOOFDSTUK 1

## Verkenning en formulering van de uitgangspunten

- 1.1 Beschrijving plangebied
- 1.2 Vigerende bestemming
- 1.3 Beleid provincie en gemeente
- 1.4 Toetsingskaders Duurzame Stedenbouw
- 1.5 Toetsing Volkshuisvestingsplan
- 1.6 Milieutechnische aspecten en onderzoeken
- 1.7 Verkeer
- 1.8 Duurzaam veilig en keurmerk veilig wonen

## 1.1 Beschrijving plangebied

### Vooraf

Huissen bestaat uit een tweetal kernen: Huissen-Stad en Huissen Zand. Beide worden verbonden door de Huismanstraat. Deze ader wordt aan weerszijden geflankeerd door een bonte mengeling van functies. Verdwenen functies zijn een veiling, een grootschalige houthandel en een school.

Thans liggen aan deze verbindingssas naast woningbouw ook nog catering, agro-business, garagebedrijven en winkels en kantoren (bank, advocatuur, woningstichting, politiebureau).

### Situering

Het plangebied “De Laak” is gelegen aan de verbindingssas ten noordwesten van de Huismanstraat. Aan de overzijde van deze straat ligt het woongebied “Binnenveld”.

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de woonbuurt “De Laak”, op de locatie van een voormalige houthandel.

De westgrens wordt gevormd door het Laaksevoetpad, met daarlangs particuliere woningen. Vanaf 2006 zijn een aantal woningen gebouwd langs het Laaksevoetpad, conform het vergunde bouwplan uit 2006.

### Functies

Langs het Laaksevoetpad zijn inmiddels 5 van de 9 vrije kavels bebouwd met woningen.

Al enige jaren liggen de resterende 4 vrije kavels braak waardoor het indertijd voor ogen liggende beeld “9 vrijstaande woningen die tezamen een aaneengesloten lint van bebouwing vormen”, al lange tijd “onaf” is.

De functie van de geplande woning op kavel nr. 3 past volledig in de woonfunctie van het plan.





Situatie 2011

## 1.2 Vigerende bestemming

De bestemming van het perceel is geregeld in het bestemmingsplan "De Laak 1986" (zie bijlage B van de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 15-12-'05).

Het perceel heeft een agrarische bestemming. Het bouwplan is in strijd met de geldende bestemming.

## 1.3 Beleid Provincie en Gemeente

De gemeente Lingewaard maakt deel uit van de regio Knooppunt Arnhem Nijmegen, het KAN, waarin het woonbeleid regionaal is georganiseerd. Het KAN heeft in 2002 een Woonvisie gesteld voor een ongedeelde regio met kwaliteit en woonkeuzevrijheid. De invulling met woningen op het gebied Het Laaksevoetpad past goed binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid om inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied te benutten. Het aangepaste plan op kavel nr. 3 heeft hierop geen invloed.

## 1.4 Toetsingskaders Duurzame Stedenbouw

De uitgangspunten van de planologische visie dragen alle kenmerken van duurzame stedenbouw zoals:

- woningbouw op inbreidingslocatie, inhakend op structuurvisie.
- opheffing van bedrijfsmatige functies in een woonomgeving.
- stadsvernieuwing.

In de stedenbouwkundige uitwerking van het planologische concept worden de volgende duurzame elementen toegevoegd:

- een gunstige zonoriëntatie van de woningen.
- de aansluiting op de bestaande structuren.
- een autoluwe ligging en inrichting.

In de technische uitvoering van het plan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- verruiming retentie.

- indien technisch mogelijk infiltratie dakwater via grindkoffers.
- uitvoering met toepassing van een gesloten grondbalans.
- verbinding slotenstelsel
- bodemsanering.

De toetsing van het plan aan het door de gemeente onderschreven Pakket Duurzame Stedenbouw van het KAN levert het volgende beeld op:

- de locatie t.a.v. mobiliteit is gunstig door korte loopafstanden tot de kom en de directe nabijheid van openbaar vervoer.
- het stedenbouwkundige plan sluit goed aan bij de bestaande structuren.
- de ligging/inrichting van het plan roept geen extra verkeer op.
- als inbreidings- en stadsvernieuwingsplan voor woningbouw draagt het gebied bij aan de sociale duurzaamheid.

De aanvullingen op het plan voor kavel nr. 3 passen binnen de genoemde uitgangspunten van duurzame stedenbouw.

## 1.5 Toetsing Volkshuisvestingsplan

Op de locatie is zowel in het woningbouwprogramma als in het stadsvernieuwingsprogramma (ISV) voorzien in woningbouw. Het stedenbouwkundige plan wordt met de aanvullingen op kavel nr. 3 niet gewijzigd. De woning past daarmee binnen de uitgangspunten van de ruimtelijke onderbouwing uit 2005.

## 1.6 Milieutechnische aspecten

### Water

De uitgangspunten uit de ruimtelijke onderbouwing 2005 worden met het gewenste plan voor kavel nr. 3 aangehouden en er zijn derhalve geen afwijkingen voor dit onderdeel.



### **Bodemonderzoek**

Er is aan de Grontmij in 2002 opdracht gegeven voor een nader bodemonderzoek. Kern hiervan is dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Kavel nr. 3 is sinds de periode van dit grond braakliggend terrein. De conclusie uit het genoemde grondonderzoek kan dan ook onveranderd overgenomen worden.

### **Archeologisch onderzoek**

De Grontmij Advies & Techniek heeft in juli 2003 een archeologisch onderzoek verricht. De conclusie uit dit onderzoek is dat er geen archeologische vondsten zijn aangetroffen. Er zijn geen indicaties van bewoning uit het verleden gevonden. Het is niet nodig archeologisch vervolgonderzoek te verrichten.

Gezien het recente tijdsvak van dit onderzoek gelden deze conclusies onverminderd voor kavel nr. 3.

### **Flora- en faunaonderzoek**

Ingenieursbedrijf Aveco de Bondt heeft in oktober 2005 onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied. Op basis de inventarisatie (quickscan) wordt geconcludeerd dat er enkele in de flora- en faunawet beschermde (broed-)vogelsoorten voorkomen. De aanbevolen maatregelen die noodzakelijk zijn betreffen het vermijden van het broedseizoen bij het verwijderen van begroeiingen. Met betrekking tot de aanwezige plantensoorten heeft de locatie slechts een betekenis voor een aantal algemene plantensoorten. Voor deze algemene soorten gelden geen beperkingen. De gewenste aanpassingen op kavel nr. 3 hebben geen gevolgen voor de conclusies uit het flora- en faunaonderzoek.

### **Onderzoek Luchtkwaliteit**

Ingenieursbedrijf Aveco de Bondt heeft in november 2005 onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit in het kader van de ontwikkeling van woningen op de locatie Laaksevoetpad. Uit berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde concentraties ten gevolge van het verkeer op de Huismanstraat en Muntstraat voor NO2 en PM10 niet worden overschreden.

Tevens wordt de norm voor het aantal overschrijdingsdagen PM10 niet overschreden. Verder blijkt dat de luchtkwaliteit in het plangebied niet wijzigt. Geconcludeerd wordt dan ook dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van de nieuwbouw.

Voor het bouwen van het aangepaste plan op kavel nr. 3 zijn deze conclusies onverminderd van kracht.

### **Akoestisch onderzoek**

Uit de geluidcontourenkaart welke is gebaseerd op de regionale verkeersmilieukaart blijkt dat de voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden.

### **Explosieven onderzoek**

Ingenieursbedrijf Aveco de Bondt heeft in november 2005 onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven uit de WO 2 op onderhavige locatie. De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn indertijd gevolgd en de aanpassingen voor kavel nr. 3 hebben hierop geen invloed.



## 1.7 Verkeer

De verkeersbelasting van het Laaksevoetpad is zeer gering. Het Laaksevoetpad is ingericht als 30 km zone, met het karakter van een woonerf.

Dit gebied is ontsloten op en doorgetrokken naar de Muntstraat. Uitgangspunt is dat de weg waaraan de woningen zijn georiënteerd uitsluitend dienst doet voor de bewoners en hun bezoekers en het karakter van een woonerf zal krijgen. De weg is daarom smal gehouden en op een strategisch punt voorzien van een drempel. Hoewel het gelet op de ligging niet voor de hand ligt, zullen de inrichtingsmaatregelen elke inspiratie om de weg als sluiproute te benutten wegnemen. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt 100% op eigen terrein plaats. Langs het Laaksevoetpad kan op groene plaatsen informeel worden geparkeerd.

Op basis van de door het CROW opgestelde en door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernormen moeten de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. In het plan is hierin voorzien en voldoet daarmee aan de gemeentelijke randvoorwaarden ten aanzien van het parkeerbeleid.

Deze uitgangspunten zijn voor het nieuwe plan voor kavel nr. 3 onveranderd van kracht.

## 1.8 Duurzame veiligheid en keurmerk Veilig Wonen

Uitgangspunt bij de planvorming is dat het gebied een duurzame veilige inrichting krijgt en dat het plan en de woningen voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk Veilig Wonen. Het plan voor kavel nr. 3 voldoet hieraan.



## Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet voor de woningen aan het Laaksevoetpad is een aaneengesloten verkaveling te maken van percelen die ontsloten worden op het Laaksevoetpad. Deze percelen krijgen een invulling met vrijstaande woningen zodat het open karakter van het gebied behouden blijft. De voorgenomen aanpassingen voor kavel nr. 3 passen binnen deze uitgangspunten.



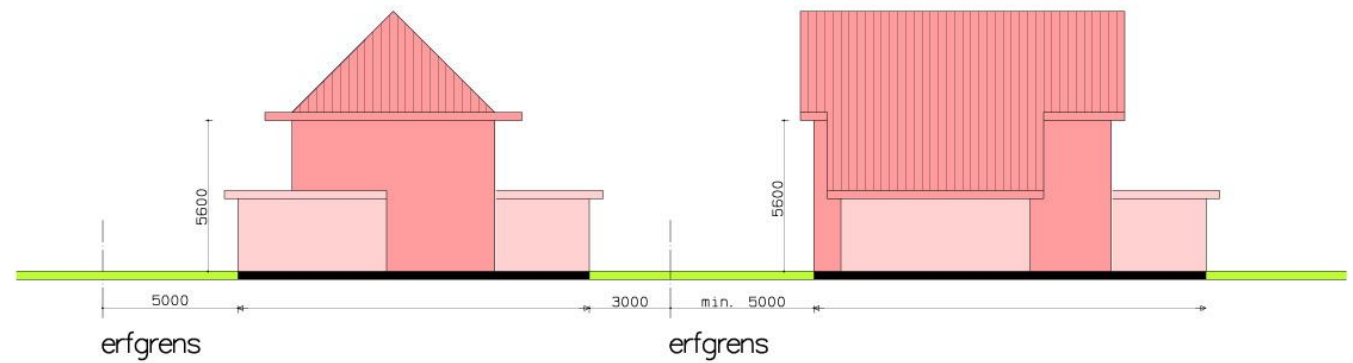


vergunde situatie 2006



situatie aanvraag omgevingsvergunning november 2011

hoofdmaatvoering van de woningen



Deze ruimtelijke onderbouwing is in opdracht van de familie van Loenhout-Vos, opdrachtgevers voor het plan op kavel nr. 3, voor het deelgebied Het Laaksevoetpad, opgesteld door:

inTex architecten bna

25 november 2011

bijlagen:

- situatietekening behorende bij de aanvraag  
omgevingsvergunning voor kavel nr. 3 d.d. 28-09-'11

