

Gemeente Lingewaard

Ruimtelijke onderbouwing voor
projectafwijkingsprocedure
Driegaardsestraat 34a te Huissen

INHOUDSOPGAVE

1.	INTRODUCTIE	3
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	5
3.	BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF	6
4.	TOETSING AAN BELEID.....	7
4.1.	Provinciaal beleid.....	7
4.1.1.	Structuurvisie Gelderland 2005.....	7
4.1.2.	Ruimtelijke Verordening	7
4.2.	Regionaal beleid.....	7
4.2.1.	Regionaal plan 2005-2020.....	7
4.2.2.	Notitie functieveranderingen buitengebied	7
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	8
4.3.1.	Lingewaard Piekt.....	8
4.3.2.	Kadernota bestemmingsplan buitengebied	8
4.4.	Conclusie.....	8
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	9
5.1.	Archeologie	9
5.2.	Cultuurhistorie	9
5.3.	Natuur	9
5.4.	Water.....	9
5.5.	Externe veiligheid	9
5.6.	Verkeer en parkeren	10
5.7.	Luchtkwaliteit.....	10
5.8.	Geluid.....	10
5.9.	Milieu.....	10
6.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	11
6.1	Haalbaarheid	11
6.2	Exploitatieplan	11
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	11
	Bijlage I	12

I. INTRODUCTIE

I.1. Algemeen

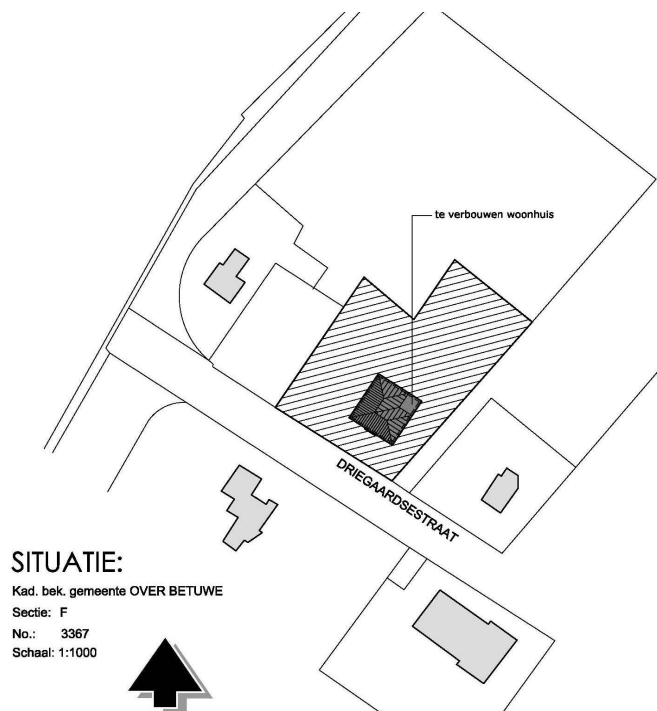
Aan de Driegaardsestraat 34a te Huissen staat een voormalige agrarische bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is reeds jaren gelden beëindigd en de woning is al gedurende geruime tijd in gebruik als burgerwoning.

Het verzoek is ingediend om de woning te vernieuwen. De woning wordt en zal gebruikt worden als burgerwoning.

Binnen de vigerende bestemmingsregeling is het gewenste gebruik en verbouwing van de woning niet mogelijk. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, dient een planologische procedure te worden gevolgd.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing aan de hand van vigerend beleid en wet- en regelgeving aangegeven of de gewenste functiewijziging en verbouw van de woning mogelijk is.

I.2. Plangebied



Kaart plangebied

Het plangebied betreft de Driegaardsestraat 34a te Huissen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Huissen, sectie F, nr. 3367.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Huissen kent het plangebied de bestemming Agrarisch gebied met agrarisch bouwvlak. Binnen het bouwvlak is de bouw van agrarische bebouwing met een agrarische bedrijfswoning mogelijk.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de huidige situatie

Hoofdstuk 3: beschrijft het initiatief.

Hoofdstuk 4: toetst het plan aan de beleidskaders.

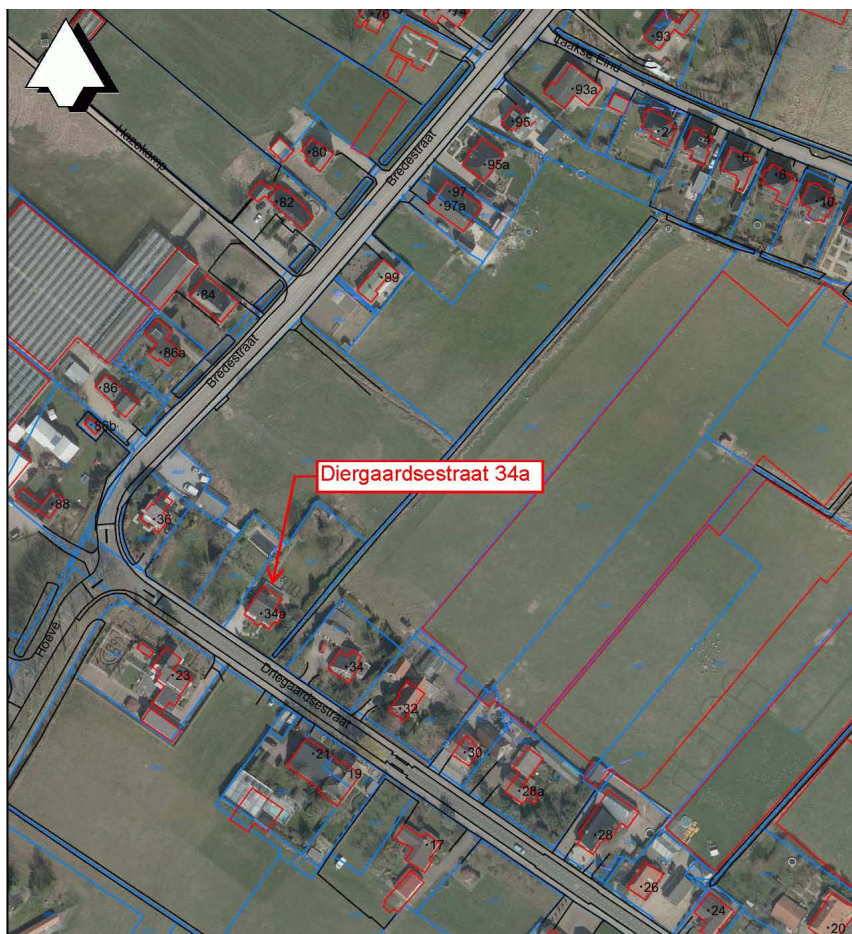
Hoofdstuk 5: geeft een toetsing weer van de relevante omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6: bespreekt de (economische) uitvoerbaarheid.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gesitueerd aan de Driegaardsestraat 34a te Huissen. Aan de Driegaardsestraat liggen meerdere voormalige agrarische bedrijfswoningen in een vorm van lintbebouwing. Nagenoeg alle agrarische bedrijvigheid in het gebied is inmiddels beëindigd.

In de huidige situatie wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning gebruikt als burgerwoning. De woning is, gelet op de onderhoudstaat, toe aan een nodige algehele renovatie. De gronden behorende bij het voormalige glastuinbouwbedrijf zijn overgedragen aan een projectontwikkelaar. Deze gronden komen, samen met de overige gronden, beschikbaar voor een (toekomstig) nieuwe woonwijk.



Het plangebied, Driegaardsestraat 34a te Huissen, gemeente Lingewaard

3. BESCHRIJVING VAN HET INITIATIEF

Het voorstel is om de bestaande woning te verbouwen en daarbij uit te breiden op de begane grond alsmede kap/verhoging. De complete buitenschil van kalkzandstenen en beton pannen wordt vervangen door nieuwe gebakken bouwmaterialen van stenen en pannen.

Medio maart 2011 is het plan goedgekeurd door de welstandscommissie.



Aanzicht vanaf de Driegaardsestraat 34a te Huissen.

4. TOETSING AAN BELEID

4.1. Provinciaal beleid

4.1.1. Structuurvisie Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Uitgangspunt van de Structuurvisie is dat het niet méér regelt dan strikt nodig is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik.

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur heeft de provincie een zonering aangegeven.

Het algemene beleid van de provincie gaat ondermeer in op hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen. Wonen is volgens de provincie een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken.

Het beleid voor VAB-locaties is nader uitgewerkt door de stadsregio en de gemeente Lingewaard.

4.1.2. Ruimtelijke Verordening

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De woning ligt, conform de kaarten behorende bij de verordening, binnen de woningbouwcontour van de kern Huissen.

Geconcludeerd kan worden dat de verbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning in overeenstemming is met het provinciale beleid.

4.2. Regionaal beleid

4.2.1. Regionaal plan 2005-2020

Het plangebied ligt in de woningbouwcontour Stadsregio Arnhem Nijmegen. In dat verband stuit de functiewijzing van agrarisch naar burgerwoning niet op weerstand.

4.2.2. Notitie functieveranderingen buitengebied

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De mogelijkheden voor functieverandering zijn in de notitie gekoppeld aan de aanwezige gebiedstypen.

Met dit beleid wordt functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen, werken of woon-werkcombinaties mogelijk gemaakt

Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden om een functieverandering naar mogelijk te maken.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Lingewaard Piek

De gemeente Lingewaard werkt aan het opstellen van een nieuwe structuurvisie 'De ontwerp-structuurvisie heeft inmiddels ter inzage gelegen. Het gebied Driegaarden waarin het onderhavige perceel is gelegen is daaraan aangeduid tot plangebied voor geplande woningbouw.

4.3.2. Kadernota bestemmingsplan buitengebied

Het perceel is op dit moment gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. De gemeenteraad heeft de vergadering van 22 september 2011 een Kadernota buitengebied vastgesteld ten behoeve van het nog op te stellen bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard. Het perceel ligt vooralsnog buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Aangezien de woningbouw in dit gebied niet op korte termijn gerealiseerd zal worden, zal een separaat bestemmingsplan voor het gebied Driegaarden worden gemaakt. Daarbij wordt aangesloten bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. Een bestemming tot Wonen ligt dan ook in de rede.

4.4. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een geringe uitbreiding. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt qua oppervlakte wordt vergroot van 151 m² tot 170 m² (totaal 19 m²) en qua inhoud van 623 m³ tot 710 m³ (totaal 87 m³). Een dergelijke uitbreiding zou normaliter op basis van de regels van een bestemmingsplan dan wel artikel 4 bijlage II van het Bor vergund kunnen worden. Gelet op de strijdigheid met bestemmingsplan (het perceel heeft een agrarische bestemming, maar wordt al decennia gebruikt als burgerwoning) is dit niet mogelijk.

Volgens beleid krijgt het gebied waarin de woning is gelegen in de toekomst een woonbestemming. Vooruitlopend daarop krijgt de woning bij de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. De oppervlakte en inhoudsmaten van de woning na verbouw voldoen aan het beleid zoals geformuleerd in de Kadernota bestemmingsplan Buitengebied.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Archeologie

De uitbreiding van de woning bedraagt slechts 19 m² (bestaand = 151 m², nieuw = 170 m²). Gelet op deze geringe uitbreiding is het niet noodzakelijk een archeologische onderzoek uit te voeren. De onderzoek plicht geldt op basis van gemeentelijk beleid, afhankelijk van de toegekende archeologische waarde, pas als een uitbreiding meer dan 30 m² bedraagt.

bestaand bebouwd oppervlakte	151 m ² (zie aanvraag)
nieuw bebouwd oppervlakte	170 m ² (zie aanvraag)
bestaande inhoud	623 m ³ (zie aanvraag)
nieuwe inhoud	710 m ³ (zie aanvraag)

5.2. Cultuurhistorie

In het gebied Driegaarden bevonden zich in het verleden veel agrarische bedrijven en met name glastuinbouwbedrijven. Deze zijn inmiddels nagenoeg allen beëindigd en glasopstanden zijn gesloopt. Aan de Driegaardsestraat staan vrijstaande woningen met verschillende bouwhoogten en kapvormen en kaprichtingen.

Met voorliggend plan beoogt de verbouw van een woning mogelijk te maken. Er wordt geen nieuw gebouw toegevoegd, Geconcludeerd kan dan ook worden, dat deze ontwikkeling de cultuurhistorische waarden in en rond het gebied niet aantast.

5.3. Natuur

Het plangebied waarin te verbouwen woning ligt niet in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het ligt is evenmin aangeduid als EHS-gebied.

Zoals opgemerkt is sprake is van een zeer geringe uitbreiding (19 m²). Voor de verbouw van een woning op grond van bestemmingsplanregels c.q. artikel 4 bijlage II van het Bor heeft normaliter geen ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het gedeelte waar de woning wordt uitgebreid behoort nu tot het terras. Gelet daarop kan ook in dit geval worden gesteld dat de verbouw geen verstorend effect zal hebben op de natuur en heeft geen FF-onderzoek te worden uitgevoerd.

5.4. Water

Gelet op het feit dat geen gebouw wordt toegevoegd en gezien de geringe uitbreiding van de woning, slechts 19 m², is het niet noodzakelijk een waterkundig onderzoek uit te voeren (zie bijlage I).

5.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport

van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving.

5.6. Verkeer en parkeren

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het aantal verkeersbeweging neemt als gevolg van de verbouw van de woning niet toe.

5.7. Luchtkwaliteit

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 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.

Gelet op het feit dat sprake is van een klein project, de verbouw van een al bestaande woning, behoeft een verdere behandeling van het aspect "luchtkwaliteit" niet plaats te vinden.

5.8. Geluid

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling (verbouw van een woonhuis) is getoetst aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Aangezien het gaat om de verbouw van een woning en geen woning wordt toegevoegd hoeft niet te worden getoetst aan de waarden die gesteld zijn in de Wet geluidhinder, immers planologie ziet op de geluidbelasting op de gevel. In casu is dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het bouwplan moet uiteraard voldaan aan de waarden van het binnengeluidniveau die in het Bouwbesluit voldoen aan de waarden. Dit is een technische toets en deze toets zal in het kader van de beoordeling van de omgevingsvergunning plaatsvinden. Opgemerkt wordt, dat het bouwplan voldoet aan de waarden voor binnen geluid die gesteld zijn in het Bouwbesluit.

5.9. Milieu

In de onmiddellijke omgeving van het perceel Driegaardsestraat 34a te Huissen zijn geen milieu belemmerende (agrarische) bedrijven aanwezig.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Haalbaarheid

De woning met ondergrond is in eigendom van een ontwikkelingsmaatschappij B.V. en deze zal de woning verbouwen. De kosten van de verbouwing en uitbreiding voor initiatiefnemer en is financieel haalbaar.

6.2 Exploitatieplan

Met het voorliggende plan wordt de verbouw van een woning mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan als bedoeld in het Bro. Gelet hierop is er geen exploitatieplanplicht.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de uitgebreide procedure doorlopen zoals bepaald in de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat de ontwerp projectafwijking voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze indienen.

Bijlage I

HOOFDTHEMA'S

Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwater-keten	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones	Nee

voor natte natuur?

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee

AANDACHTSTHEMA'S

Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee