AROM
Advisering Ruimtelijke Ordening & Milieu

Polseweg 17 te Huissen

Bestemmingsplan

OPDRACHTGEVER:
De heer B. Diepenmaat

RAPPORTNUMMER:
11.094_R_01

DATUM VRIJGAVE:
november 2013

OPSTELLER:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1 INLEIDING 4
Aanleiding 4
Achtergrond 4
Locatie 4
Doel 5
Omschrijving plan 5
Verantwoording 8
Leeswijzer 8

2 PLANBESCHRIJVING 9
Huidige situatie 9
Planologisch kader 13
2.1.1 Bestemmingsplan Polseweg 13

3 BELEIDSKADER 14
Rijk 14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 14
3.1.2 Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 (ontwerp) 15
3.1.3 AMvB Ruimte (Barro) 15
3.1.4 Natuurbeschermingswet 1998 15
Provincie Gelderland 16
3.1.5 Structuurvisie Gelderland 2005 16
3.1.6 Structuurvisie herstructurering glastuinbouw 16
3.1.7 Nota Belvoir 3, Cultuurhistorisch beleid 2009-2012 17
3.1.8 Provinciaal beleidskader Archeologie 2009-2012 18
3.1.9 Ruimtelijke Verordening Gelderland 2010 18
Stadsregio Arnhem-Nijmegen 19
3.1.10 Regionaal Plan 2005-2020 19
3.1.11 Functieverandering in het buitengebied 20
Gemeente Lingewaard 21
3.1.12 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 21

4 OMGEVINGSASPECTEN 23
Archeologie 23
4.1.1 Aanleiding en doel 23
4.1.2 Doorwerking in het plan 23
Flora- en Fauna 24
4.1.3 Aanleiding en doel 24
4.1.4 Doorwerking in het plan 24
Watertoets 25
4.1.5 Aanleiding en doel 25
4.1.6 Doorwerking in het plan 27
Bodemonderzoek 28
4.1.7 Aanleiding en doel 28
4.1.8 Doorwerking in het plan 28
Geur 29
4.1.9 Aanleiding en doel 29

4.1.10 Doorwerking in het plan 29
Geluid 30
4.1.11 Aanleiding en doel 30
4.1.12 Doorwerking in het plan 30
Externe veiligheid 30
4.1.13 Aanleiding en doel 30
4.1.14 Doorwerking in het plan 31
Verkeer en vervoer 31
4.1.15 Aanleiding en doel 31
4.1.16 Doorwerking in het plan 31
Luchtkwaliteit 33
4.1.17 Aanleiding en doel 33
4.1.18 Doorwerking in het plan 33
Bedrijven- en milieuzonering 34
4.1.19 Aanleiding en doel 34
4.1.20 Doorwerking in het plan 36

5 UITVOERBAARHEID 37
5.1.1 Economische uitvoerbaarheid 37
5.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

6 JURIDISCHE VORMGEVING 37
6.1.1 Wijze van bestemmen 37
6.1.2 Juridische methodiek 38

7 REGELS 39

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 40
Artikel 1 Begrippen 40
Artikel 2 Wijze van meten 43

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 43
Artikel 3 Maatschappelijk 43
Artikel 4 Waarde – Archeologie 6 44

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 48
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 48
Artikel 6 Algemene bouwregels 49
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 50
Artikel 8 Algemene afwijkingsregel 51

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 52
Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken 52
Artikel 10 Overgangsrecht gebruik 53
Artikel 11 Slotregel 54

1 Inleiding

Aanleiding

Om ook in de toekomst in Huissen en Angeren op verantwoorde wijze zorg door de huisarts te kunnen verlenen is een samenvoeging van praktijken uit beide plaatsen met een kleinschalige apotheekvoorziening dringend gewenst.

Achtergrond

In het kader van de 'vergrijzing' komt er steeds meer druk op de eerstelijnszorg te liggen. Dit terwijl de budgetten voor deze zorg steeds beperkter worden in 'tijden' van bezuinigen. De noodzaak om samen te werken uit 'oogpunt' van schaalvoordeel en efficiency neemt daarom toe.

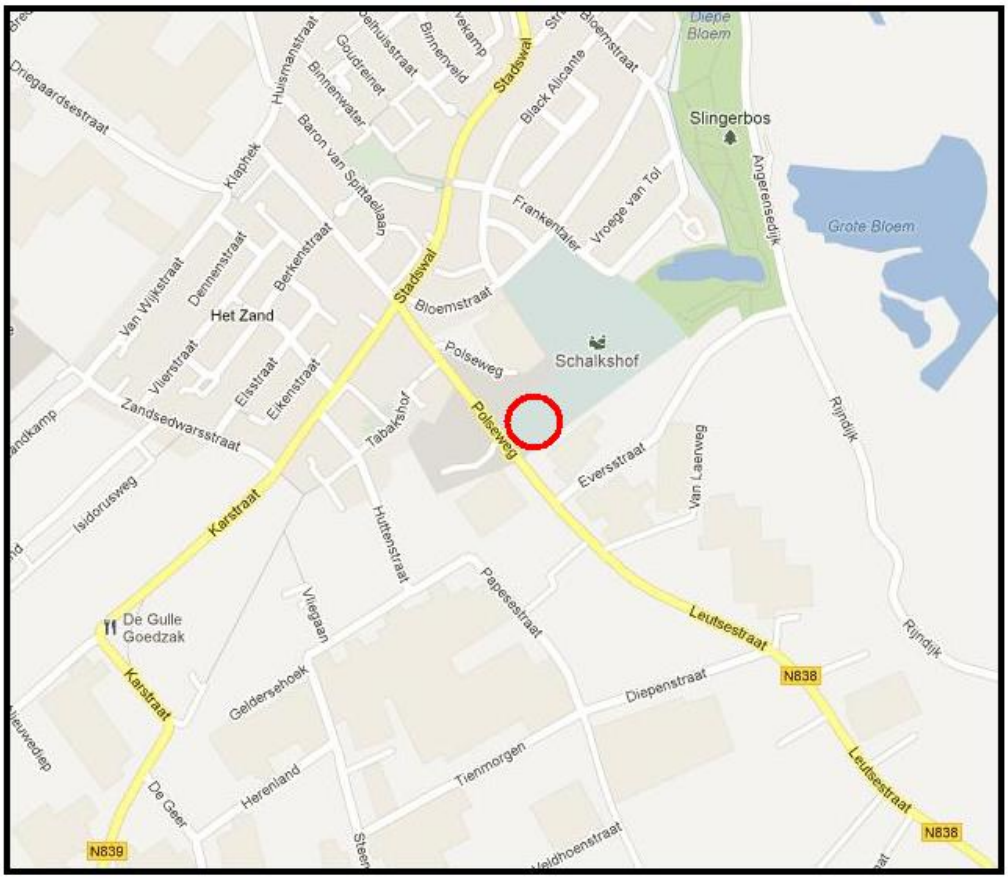
Een solo-huisartsenpraktijk in Angeren is om die reden niet toekomstbestendig en de benodigde nieuwbouw is voor een solopraktijk financieel niet haalbaar. Vandaar dat is gekeken naar samenvoeging van twee praktijken namelijk Angeren en Huissen Zuid (het Zand) op een goede locatie voor beide patiëntengroepen.

Een apotheekvoorziening is nodig om goede geïntegreerde eerstelijnszorg te kunnen bieden voor bezoekers van de huisartsenpraktijken.

Locatie

De samenvoeging is voornamelijk getoetst op de aspecten 'haalbaarheid', 'toekomstbestendigheid' en een 'passende locatie'.

Voor de samenvoeging zijn meerdere opties onderzocht en is de keuze uiteindelijk 'gevallen' op de voormalige voetbalkantine aan de Polseweg nr 17 aan de Angerense kant van Huissen. Deze locatie is op de onderstaande afbeelding omcirkeld.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

Deze plek heeft een aantal voordelen. Zo ligt de beoogde locatie centraal in het verzorgingsgebied van beide praktijken. Daarnaast waarborgt deze locatie een goede bereikbaarheid op een uitstekende zichtlocatie met meer dan voldoende parkeergelegenheid. Verder is voor het pand een bushalte waarvan zowel mensen uit Angeren als Huissen gebruik van kunnen maken.

Doel

Het realiseren van de huisartsenpraktijk met apotheek past in beginsel in het beleid en daarom wil de gemeente medewerking verlenen aan het totale verzoek. Om de voorgenomen plannen te kunnen realiseren is een herziening van het vigerende bestemmingsplan Polseweg noodzakelijk.

Omschrijving plan

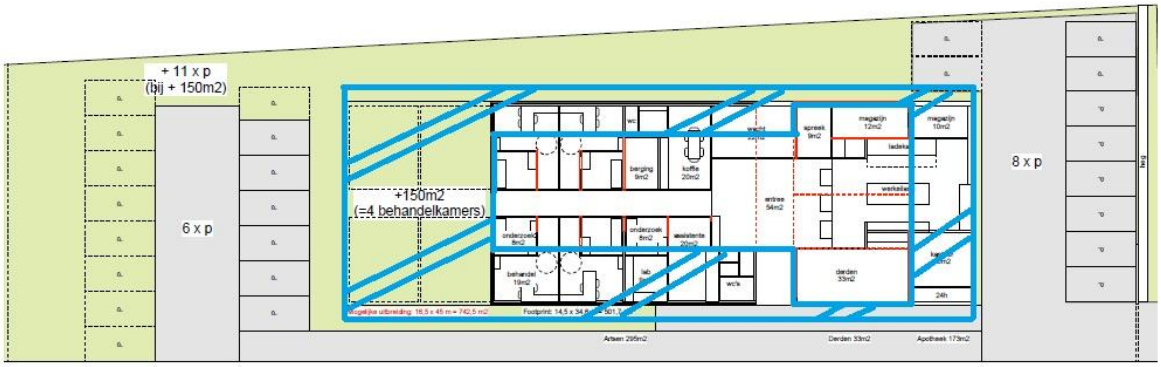
Het plan is om het bestaande pand aan de Polseweg 17, dat diende als voetbalkantine, om te bouwen tot huisartsenpraktijk met apotheekvoorziening:, ook wel ‘huisarts +’ genoemd. Om de plannen te realiseren is tevens een uitbreiding aan de voorzijde en achterzijde van het pand noodzakelijk.



Figuur. Bovenaanzicht en zicht vanaf de straatzijde (bron: Google.nl)

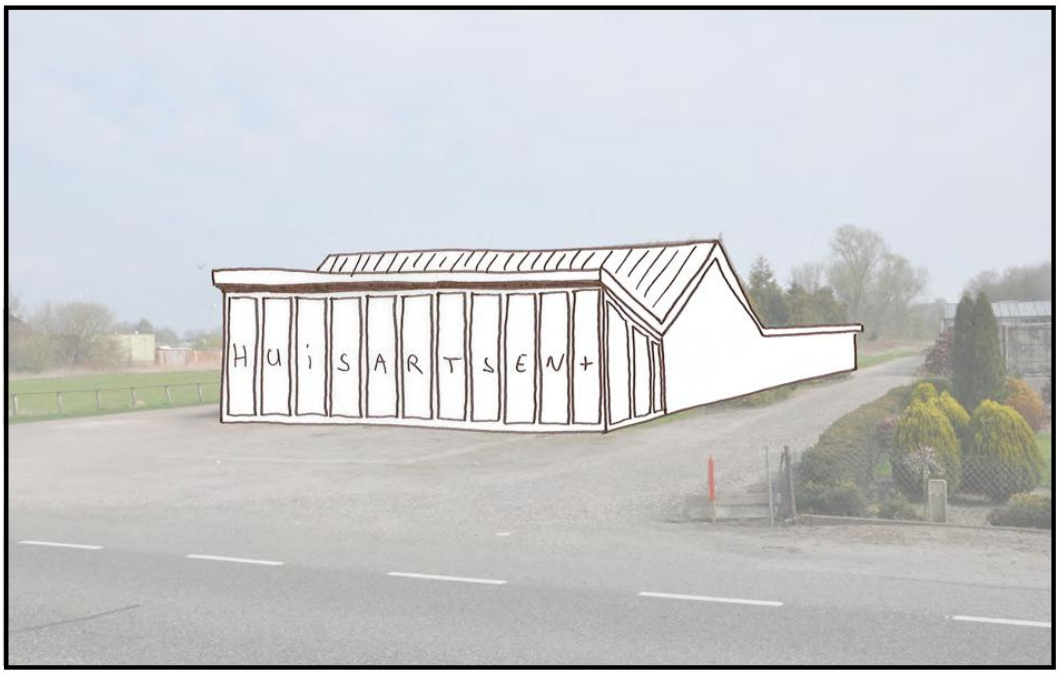
Het plan wordt deels landschappelijk ingepast door het planten van een 1m hoge haag langs de kant van de weg aan de voorzijde van het pand. Op deze manier wordt aangesloten bij het omringende landschap dat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van omsingelde erven.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de nieuwe situatie. De uit te breiden gedeelten zijn hierbij blauw gearceerd.



Figuur. Nieuwe situatie

Er is sprake van een van een vrijgekomen voetbalkantine met voldoende parkeerruimte. Met de aankoop van de Polseweg 17 te Huissen kan de initiatiefnemer een kwaliteitsslag maken. Door de samenvoeging blijft het aanbod van zorg door de huisarts ook op de lange termijn gewaarborgd. Bovendien wordt de zorg geconcentreerd door ook een apotheekvoorziening in het pand op te nemen.



Figuur. Impressie van het nieuwe pand aan de voorzijde

Apotheekvoorziening
Vanuit zorgoogpunt is het van belang om een kleinschalige apotheekvoorziening in het pand te vestigen. Dit betekent concreet dat er sprake is van ‘korte lijnen’ en continuïteit in zorg.

Verantwoording

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse relevante (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. In hoofdstuk 6 worden de inspraak- en overlegreacties verwerkt. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de juridische vertaling weergegeven, waarna de regels volgen.

2 Planbeschrijving

Huidige situatie

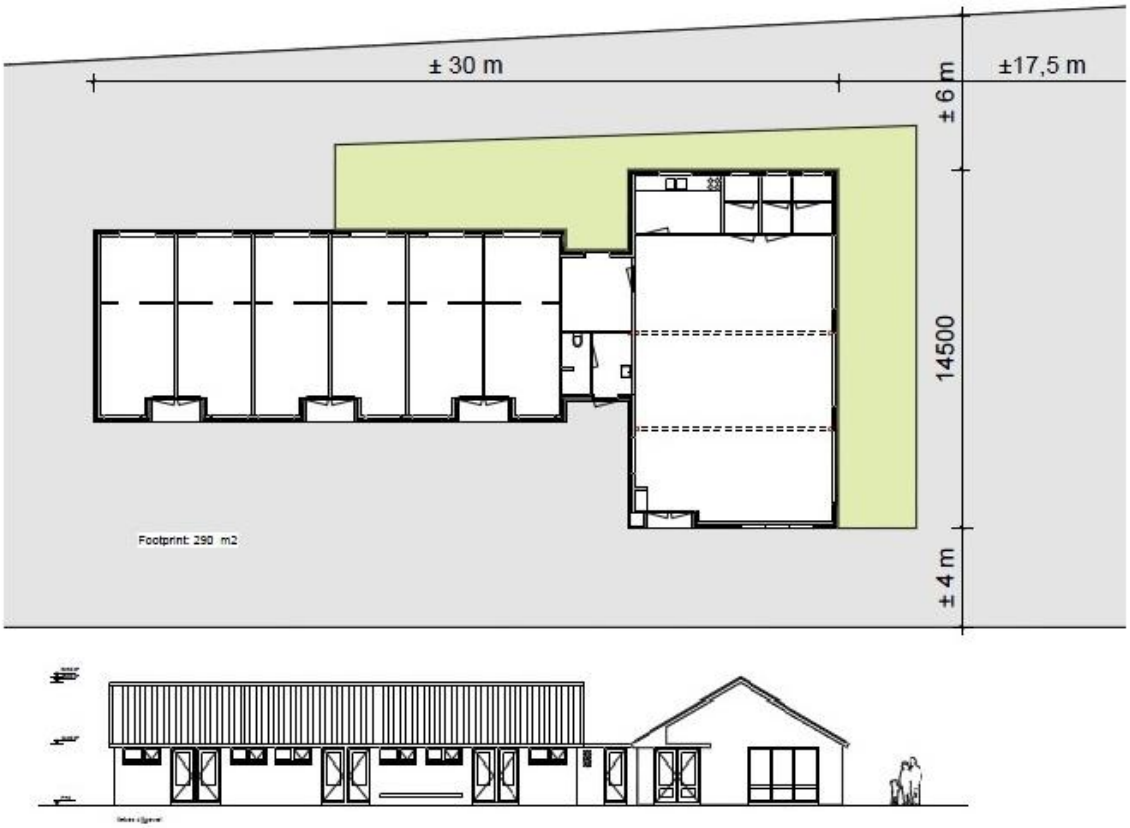
Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Huissen en is gelegen aan de doorgaande weg tussen de kernen Huissen en Angeren. Ten noordwesten is Sportpark Schalkshof gelegen waarop voetbalvereniging Jonge Kracht Huissen voetbalt. Ten zuidoosten van het plangebied staat een woning met daarachter een kassencomplex.
Aan de achterkant van het perceel was voorheen de Jeu de boules-club Huissen gevestigd. Sinds eind 2008 is deze club verhuisd naar een indoor jeu de boules-baan.



Figuur. Plangebied bezien vanaf de Polseweg (bron: Google Streetview)

Het perceel is kadastraal aangeduid als Huissen, sectie E en nr. 2369. De oppervlakte van het perceel bedraagt 2.010 m2.

Het gebouw aan de Polseweg 17 te Huissen is opgericht als voetbalkantine en is in het huidige bestemmingsplan Polseweg nog als zodanig bestemd. Het gebouw is tegenwoordig in gebruik als feestzaal door Zalencentrum De Valom.



Figuur. Huidige situatie pand.

De ‘footprint’ van het huidige gebouw is 290 m2. De goothoogte bedraagt 2,4 m en de hoogte 5,05 m.



Figuur. Achterzijde pand

In de omgeving zijn veel glastuinbouwbedrijven aanwezig, maar ook woningen en niet-agrarische bedrijven.



Figuur. Luchtfoto plangebied

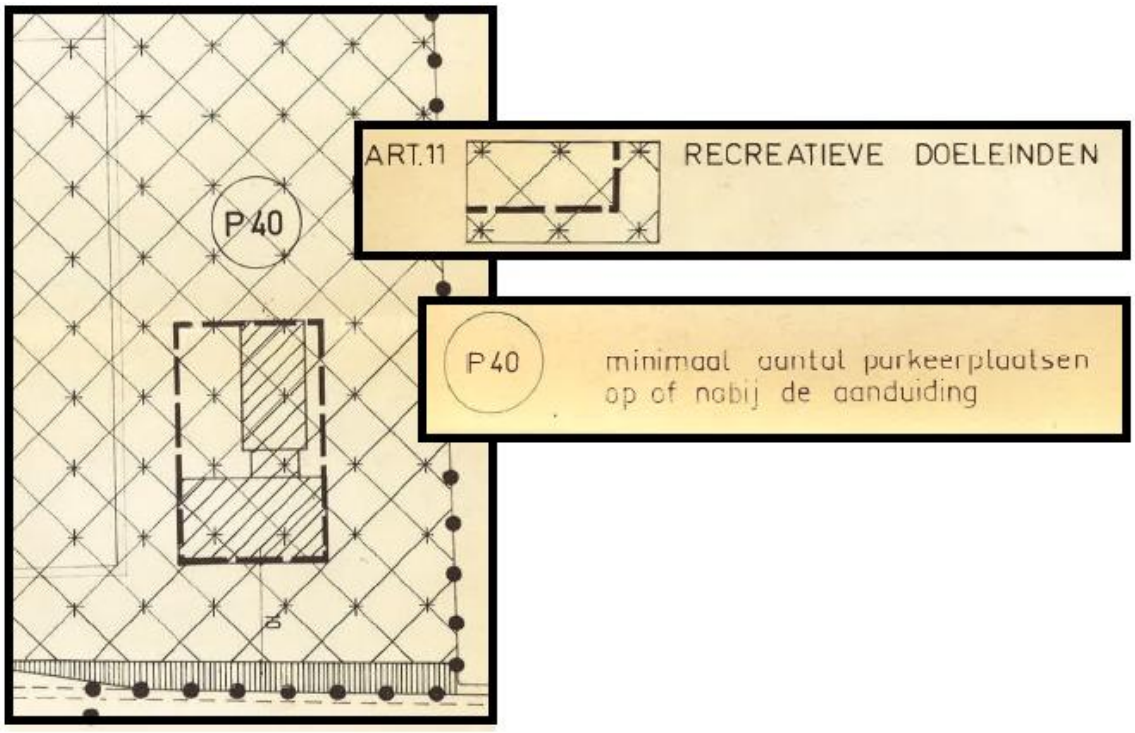
De Polseweg waarop het plangebied rechtstreeks ontsloten is maakt onderdeel uit van de provinciale weg 838 (N838). De weg verloopt van Gendt via Angeren naar Huissen. Aan beide uiteinden sluit de weg aan op de N839, die een meer westelijke route volgt door de Oost-Betuwe via Haalderen en Bemmel. Beide wegen vormen daarmee gezamenlijk een 15 kilometer lange rondweg door de gemeente Lingewaard. De weg is uitgevoerd als tweestrooks-gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/h (uitgezonderd in de bebouwde kommen van Gendt, Angeren en Huissen waar een maximumsnelheid van 50 km/h geldt). Ter hoogte van het plangebied mag maximaal 50 km/h worden gereden.

De even verderop gelegen Eversstraat maakt het plangebied via de Angerensedijk en de Rijndijk eveneens goed bereikbaar.

Planologisch kader

2.1.1 Bestemmingsplan Polseweg

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Polseweg dat is vastgesteld door de raad op 8 juli 1981. De gronden hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Recreatieve doeleinden' en zijn specifiek bestemd ten behoeve van sportvelden en een bijbehorende parkeeraccommodatie (artikel 11 Recreatieve doeleinden).



Figuur. Uitsnede plankaart vigerend plan

Het bouwvlak heeft een afmeting van 24,5 m diep bij 15,5 m breed. Het totale maximale te bebouwen oppervlak bedraagt daarmee 367,50 m2. De huidige bebouwing valt aan de achterzijde echter buiten het bouwvlak.

Het plan om de huisartsenpraktijk met apotheekvoorziening te vestigingen is qua functie in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om de genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken is het daarom noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien.

Bestemmingsplan Buitengebied
In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied zijn de onderhavige gronden bestemd ten behoeve van 'Sport'. De vaststelling van dit plan zal voor dit perceel worden afgestemd op onderhavig plan.

3 Beleidskader

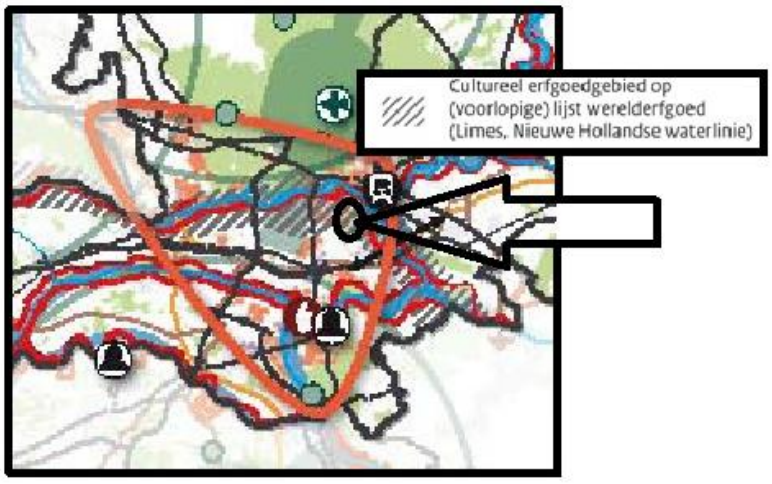
In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

Rijk

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.
In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).
De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk: ‘concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig’.
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal worden uitgewerkt. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Ten aanzien van het plangebied
Het plangebied is in de structuurvisie nader aangeduid als ‘cultureel erfgoedgebied op (voorlopige) lijst werelderfgoed (Limes, Nieuwe Hollandse waterlinie). Het behoud hiervan wordt aangeduid als een nationaal belang (nr. 10)



Figuur. Uitsnede ‘Kaart Oost-Nederland

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland volgt dat in het plangebied geen waarden aanwezig zijn of worden verwacht die verband houden met de Limes of Nieuwe Hollandse waterlinie.

3.1.2 Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035 (ontwerp)

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 20 mei 2011 de ontwerp Structuurvisie Buisleidingen ter inzage gelegd. Verwacht wordt dat dit plan in 2012 wordt vastgesteld. In de gemeente Lingewaard is een buisleidingenstrook gelegen.

Ten aanzien van het plangebied
Het plangebied is op zo'n 3 km van de toekomstige leiding gelegen en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

3.1.3 AMvB Ruimte (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doe dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.
Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het plangebied
Onderhavig plangebied is gelegen in het gebied 'Romeinse Limes' dat als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde is aangewezen. Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Gelderland volgt dat in het plangebied geen waarden aanwezig zijn of worden verwacht die verband houden met de Limes.

3.1.4 Natuurbeschermingswet 1998

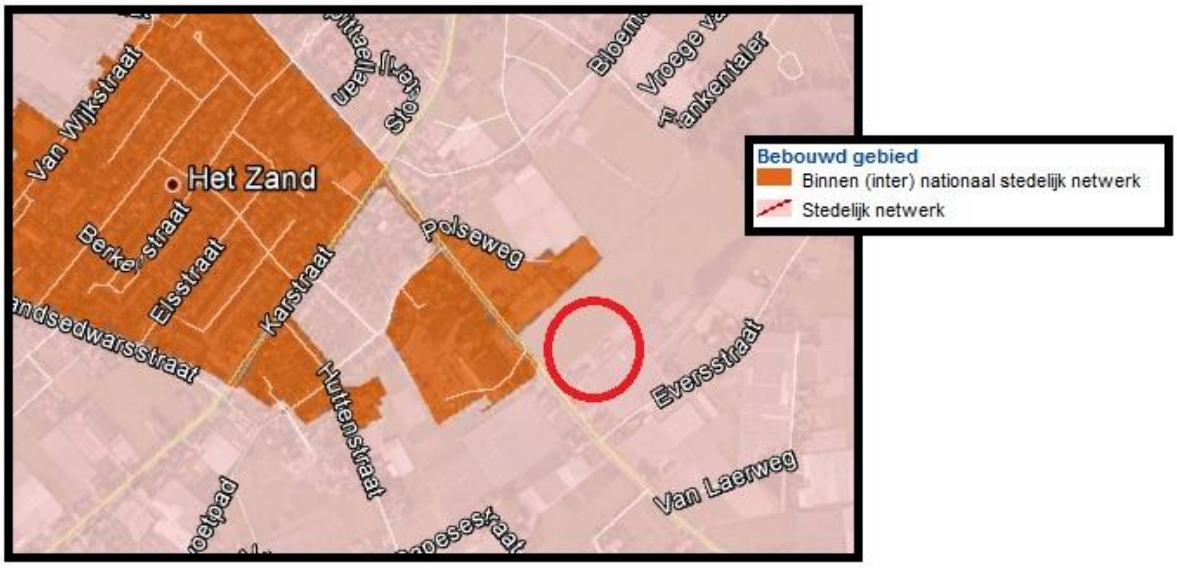
Ten oosten van het plangebied, op zo'n 500 m afstand, liggen de Huissensche Waarden (uiterwaarden Neder-Rijn). Dit gebied is aangewezen als 'Natura 2000'-gebied (Gelderse Poort). Ook maakt het gebied onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het doel van Natura 2000 gebieden is de bescherming van de habitat van kwetsbare soorten.

Ten aanzien van het plangebied
De afstand tot het 'Natura 2000'-gebied is ruim 500 meter. Het initiatief betreft slechts een beperkte ingreep. De ontwikkeling zal dan ook geen invloed hebben op de habitats van de beschermde soorten in dat gebied. Er is dan ook geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet nodig.

Provincie Gelderland

3.1.5 Structuurvisie Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft kreeg het streekplan de status van structuurvisie. Het uitgangspunt is dat de visie niet meer regelt dan strikt noodzakelijk is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam ruimtegebruik. 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. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat de projectlocatie is gelegen binnen het stedelijk netwerk. In deze gebieden hebben hoogdynamische functies het primaat.



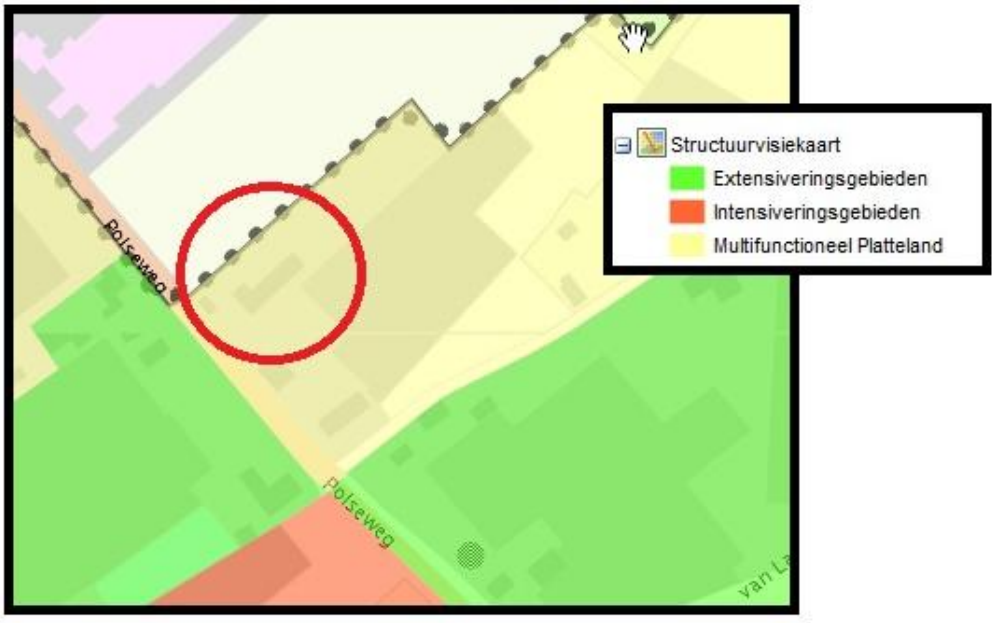
Figuur. Uitsnede kaart 7 'Verstedelijking'

In stedelijke gebieden hebben hoogdynamische functies het primaat. Hierin is ruimte voor intensivering van stedelijke voorzieningen.

Van belang is verder te vermelden dat het plangebied buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten het nationaal landschap 'De Gelderse Poort' is gelegen.

3.1.6 Structuurvisie herstructurering glastuinbouw

Het plangebied is opgenomen in het beleid voor de herstructureringsgebieden van glastuinbouw. Dit is uitgewerkt en vastgelegd in de Structuurvisie herstructurering glastuinbouw Huissen- Bemmel. Dit is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 januari 2012).



Figuur. Uitsnede herstructurering glastuinbouw

Bij de uitwerking van plannen voor de herstructurering van de glastuinbouw en paddenstoelenteelt is een nauwkeuriger inschatting gemaakt van de behoefte aan nieuwe ontwikkelingslocaties. Daarbij werd duidelijk dat delen van de concentratiegebieden op de Streekplankaart 2005 niet meer nodig zijn. Voor deze gebieden komt de status van concentratiegebied te vervallen. Deze delen krijgen nu de aanduiding van multifunctioneel platteland. Hier geldt een verbod op nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven.

Ten aanzien van het plangebied
Onderhavig project past in het beleid om geen nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven ter plaatse van het projectgebied toe te staan.

3.1.7 Nota Belvoir 3, Cultuurhistorisch beleid 2009-2012

Het provinciale beleid voor cultuurhistorie is vastgelegd in het Belvoir beleid. Belvoir 1 introduceerde de filosofie van ‘behoud door ontwikkeling’, evenals de vijf hoofddoelstellingen. In Belvoir 2 zijn aan de hand van gebiedsidentiteiten de zogenaamde Belvoirgebieden vastgesteld, inclusief de belangrijkste kernbegrippen. Belvoir 3 richt zich op de uitvoering. Het plangebied maakt deel uit van het Belvoir-gebied Rivierengebied. Dit gebied kent een stapeling van historische lagen op de oeverwallen in contrast tot de leegheid van de kommen en als gebied van vechten tegen en werken met het water. De doelstelling is om het rivierenland de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en de voormalige Romeinse rijksgrens (LIMES) meer zichtbaar te maken.

Ten aanzien van het plangebied
Onderhavig project is niet in strijd met dit beleid.

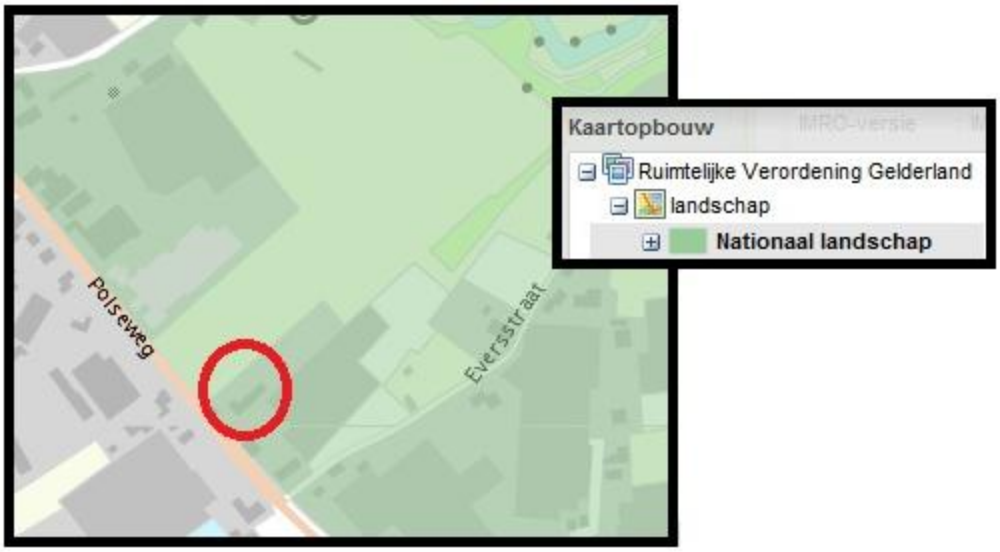
3.1.8 Provinciaal beleidskader Archeologie 2009-2012

Het Provinciaal Beleidskader Archeologie betreft een archeologisch interim-kader van de Provincie Gelderland, aangekondigd in het streekplan Gelderland 2005. Het betreft een ontwerpplan en dient als basis voor verdere ontwikkelingen. Met dit kader geeft de provincie Gelderland aan hoe zij de periode 2009-2012 haar medeverantwoordelijkheid invult voor het Gelders archeologisch erfgoed. Het beleidskader is ontwikkeld tegen de achtergrond van de rijkdom aan cultuurhistorie in de provincie, de druk op de ruimte en nieuwe wet- en regelgeving, zoals de herziening van de Monumentenwet 1988 en de nieuwe Wro.
Het plangebied maakt deel uit van een ruwe diamant. In de ruwe diamanten is sprake van een potentieel provinciaal belang. Hier ligt de verantwoordelijkheid voor archeologisch onderzoek bij de gemeenten.

Ten aanzien van het plangebied
In de regels van onderhavig plan is een beschermingsregime ten aanzien van archeologie opgenomen. De belangen die zijn gediend met het behoud van archeologie zijn daarmee in voldoende mate verzekerd.

3.1.9 Ruimtelijke Verordening Gelderland 2010

Op 15 december 2010 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met de Ruimtelijke Verordening kan de provincie gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. De Verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Het onderhavige bestemmingsplan dient te voldoen aan de regels in de Ruimtelijke Verordening.
In de Verordening is het plangebied aangewezen als 'Nationaal landschap', maar niet specifiek als 'waardevol' landschap waarbij extra aandacht is voor de kernkwaliteiten.



Figuur. Uitsnede provinciale verordening 'Nationaal landschap'.

Organische groei van kleine kernen zoals weergegeven in de streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies moet ook in een nationaal landschap mogelijk zijn (h. 4.9 Toelichting bij hoofdstuk 17).

Het plangebied is tevens gelegen binnen het verstedelijkingsgebied en aangewezen als gebied waarbij onder voorwaarden nieuwe bebouwing is toegestaan.



Figuur. Uitsnede provinciale verordening 'verstedelijking'

In artikel 2.2 van de Verordening wordt daarover onder meer aangegeven dat een uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak is toegestaan, met dien verstande dat de maximale bedrijfsoppervlakte na uitbreiding niet groter is dan 375m^2, waarbij een grotere uitbreiding kan worden toegestaan, indien deze uitbreiding in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader.
In artikel 27 'Bestaande rechten' lid 1 wordt aangegeven dat de verordening niet van toepassing is op ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening reeds bestaande rechten.

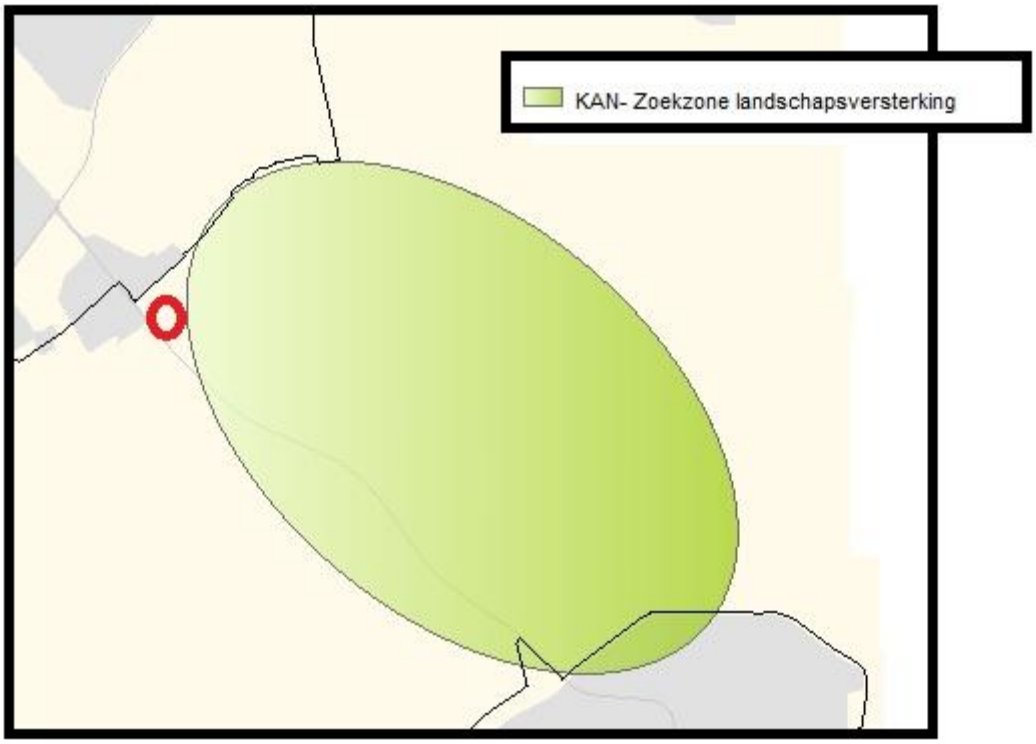
Ten aanzien van het plangebied
Het huidige bouwvlak kent bij recht een maximaal te bebouwen oppervlak van 435 m2. De uitbreiding blijft binnen deze maat, waardoor deze niet in strijd is met het beleid binnen de nationale landschappen.

Stadsregio Arnhem-Nijmegen

3.1.10 Regionaal Plan 2005-2020

De komende jaren wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, internationale concurrerende regio Arnhem Nijmegen. Hieraan is vorm gegeven door het opstellen van een plan voor de regio.
Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (rood omcirkeld) is gelegen nabij het gebied ‘KAN-Zoekzone landschapsversterking’.



Figuur. KAN-Zoekzone landschapsversterking

In dit gebieden kan het toevoegen van een beperkt aantal woningen mogelijkheden bieden voor een versterking van het landschap. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen. Dat kan in de vorm van een financiële bijdrage (groenfonds) of investeringen direct in de groene omgeving zelf (bijvoorbeeld beplanting kavels).

Ten aanzien van het plangebied
Alhoewel onderhavig plan geen woningbouw mogelijk maakt, sluit het wel goed aan op de doelstelling om in dit gebied condities te verbeteren voor het ‘goede leven’.

3.1.11 Functieverandering in het buitengebied

De notitie 'functieverandering in het buitengebied' bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De aanleiding voor de opstelling van de notitie zijn de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector. Door schaalvergroting zijn veel ondernemers noodgedwongen stoppen met het uitoefenen van hun bedrijf. In sommige gevallen kan men met nevenactiviteiten aanvullende inkomsten verwerven. Met deze ontwikkelingen verandert ook het gebruik van bedrijfsgebouwen in meer of mindere mate.
Ten aanzien van het plangebied
Er is in onderhavige situatie weliswaar sprake van een vrijkomend gebouw in het buitengebied maar niet in de zin van de notitie. Het gebruik als voetbalkantine kan niet worden gezien als een voormalige agrarische (neven)activiteit die noodgedwongen wordt gestaakt. In

onderhavige situatie betreft het een gebouw dat een maatschappelijke functie had (voetbalkantine) en een maatschappelijke functie terugkrijgt (huisartsenpost). De conclusie is dan ook dat de notie niet van toepassing is.

Gemeente Lingewaard

3.1.12 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022

Aanleiding
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten om voor hun grondgebied een structuurvisie vast te stellen. Op grond van artikel 2.1 van de Wro bevat de structuurvisie de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de Raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.
Met de komst van de Wro wordt invulling geven aan het motto “decentraal wat kan en centraal wat moet”. De rol van de provincie op het gebied van ruimtelijke ordening verschuift van controlerend naar kaderstellend. Dit betekent dat het voor gemeenten belangrijk is om in beeld te brengen wat de lokale gemeentelijke belangen zijn ten opzichte van de provinciale belangen. Bovenstaande is aanleiding geweest om in overeenstemming met de Wro de eerder een structuurvisie op te stellen.

Op 31 mei 2012 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Daartoe zijn een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan de komende tien jaren wordt gewerkt.
De structuurvisie geeft tevens inzicht in de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd en hoe lokale organisaties bij het opstellen van de structuurvisie betrokken zijn geweest.

Centraal in de visie staat de rol van de gemeente als groene gemeente tussen de twee steden Arnhem en Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente zorgvuldig omgaan. De ligging biedt kansen voor ontwikkeling, zoals de ontwikkeling van de mobiliteit en netwerken, waaronder de A15. De nabijheid van de steden maakt het ook mogelijk om vanuit Lingewaard gebruik te maken van de voorzieningen van de stad.
Daarnaast heeft de gemeente Lingewaard de ambitie een duurzame gemeente te zijn. Gemeente Lingewaard heeft een aantal ambities om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Deze duurzame ambities zijn gericht op:
- efficiënt ruimtegebruik
- klimaat en energie
- leesbaar en herkenbaar landschap
- waterbeheer
- bereikbaarheid
- woningbouw
- werkgelegenheid
- recreatie.

Ten aanzien van het onderwerp ‘voorzieningen’ wordt in de structuurvisie (p. 37) aangegeven dat de trend van bundeling van voorzieningen ook in Lingewaard zichtbaar begint te worden.

Traditioneel zijn veel voorzieningen al geclusterd in of rond het dorpscentrum. Uitzondering hierop zijn de sportvelden die veelal aan de rand van de woonkern liggen. Naast die geografische bundeling worden sectoraal steeds meer voorzieningen bij elkaar of zelfs onder één dak ondergebracht: de brede school, medische voorzieningen zoals huisarts en apotheek, verenigingsgebouwen of culturele centra. Betere samenwerking, kostenbesparing en het behoud van voorzieningen in kleinere dorpen zijn hiervoor vaak de motieven.

Ten aanzien van het plangebied
Het verbouwen en uitbreiden van het bestaande pand past in de doelstelling van de structuurvisie om efficiënt met het ruimtegebruik om te gaan. Bovendien is het pand, vanwege de bushalte voor de 'deur' goed bereikbaar, wat ook als doel wordt omschreven in de structuurvisie.

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

Het Europese Verdrag van Malta (1992) is in de Nederlandse wetgeving onder meer verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Op basis hiervan dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed. Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

4.1.2 Doorwerking in het plan

Door archeologisch adviesbureau RAAP is voor de Gemeente Lingewaard onderzocht welke archeologische waarden in de gemeente verwacht worden. Dit heeft geresulteerd in een beleidsadvieskaart. Hierbij is Lingewaard ingedeeld in gebieden met een zeer hoge, een hoge, een middelmatige en een lage verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er locaties opgenomen, waar reeds archeologische vondsten zijn gedaan.
Het beleid is in 2009 deels aangepast als gevolg van een bijstelling van de wettelijk verplichte ondergrens voor archeologisch onderzoek.
De archeologische beleidsadvieskaart geeft inzicht in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente Lingewaard. Dit inzicht is noodzakelijk om in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidsadvieskaart geeft een zo actueel mogelijk inzicht overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden.
Door aan deze waarden een advies te koppelen ten aanzien van het te voeren beleid, vormt de kaart een instrument om behoedzaam om te gaan met archeologische waarden in ruimtelijke planvorming en ontwikkeling. Tevens biedt de kaart perspectieven met betrekking tot het ontwikkelen/versterken en verbeelden van cultuurhistorische waarden.
Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart kent het plangebied een lage verwachtingswaarde. In gebieden met een lage archeologische verwachting geldt dat behoud in huidige staat niet vereist is. Het verdient aanbeveling om tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden die dieper reiken dan de dikte van de bouwvoor (30 à 40 cm) archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van archeologische begeleiding. Een inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht indien het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2.500 m².
Conclusie

Het plangebied kent een lage verwachtingswaarde en de grondroering is beduidend lager dan 2.500 m2. De bijbehorende regeling is conform het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied vertaald door middel van een 'Waarde - archeologie 6'.

Flora- en Fauna

4.1.3 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt *soorten*, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is : Nee, tenzij. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.1.4 Doorwerking in het plan

Het bestaande pand wordt aan de voor- en achterzijde uitgebreid. Daarnaast worden de coniferen verwijderd aan de voorzijde en zijzijde van het pand.



Figuur. Te verwijderen coniferen

De verwachting is dat er geen beschermde soorten effecten ondervinden van het verwijderen van de coniferen.

Het is niet aan aannemelijk dat het gebouw zelf in gebruik zou kunnen zijn als verblijf voor vleermuizen. Door het verwijderen van de coniferen wordt geen effect verwacht op een mogelijk vleermuisverblijf. Een mogelijke aanvliegroute is nu reeds erg open en wijzigt niet. Dekking door de coniferen is eerder belemmerend voor vleermuizen in de onderhavige situatie dan positief. Vleermuizen kunnen in de huidige situatie moeilijker bij eventuele gaten of spleten onder de dakrand komen. Als vliegroute of foerageerroute zijn de coniferen ook niet geschikt, door de geringe hoogte, ontbreken van een echte verbinding met andere lijnvormige verbindingen en de ligging naast een kas (mogelijke lichthinder).

Andere beschermde soorten worden niet verwacht door het ontbreken van geschikt habitat.

Voordat de werkzaamheden beginnen dient vooraf te worden gecontroleerd of er geen in gebruik zijnd nest aanwezig is van een broedvogel, met dien verstande dat de periode februari - juni de meeste kans is op broedgevallen en deze periode dan ook wordt afgeraden om de bomen te verwijderen.

Watertoets

4.1.5 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets. Er wordt gewerkt op basis van documenten die zijn vastgelegd met instemming van het Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland (Gemeentelijk rioleringsplan) of zelfs mede worden ondertekend door deze partijen (Waterplan).

Door Syncera is in 2008 in opdracht van de gemeente en het waterschap een waterplan opgesteld. In het Waterplan Lingewaard is een analyse gemaakt van het watersysteem in de gemeente. Onderstaande analyse is overgenomen uit het waterplan Lingewaard.

Oppervlaktewater
Het gehele binnendijkse grondgebied van de Gemeente Lingewaard watert af op de Linge. Het gegraven gedeelte van de Linge gelegen tussen Doornenburg en Tiel, ook wel Boven- Linge genoemd, sluit bij Tiel aan op de Beneden-Linge die op natuurlijke wijze is ontstaan als zijtak van de Waal. De Linge loopt van oost naar west en loost via het Mr. Van Kuykgemaal tusse Randwijk en Opheusden op de Rijn. Tijdens droge perioden kan water via een inlaatpunt bij Doornenburg vanuit het Pannerdensch kanaal in de Linge worden ingelaten.
Vanuit het komgebied sluiten diverse watergangen aan op de Linge, zoals de Haaldersche Zeeg, de Kampstraatsche Leigraaf en de Leutensche Leigraaf. De oeverwallen kennen van nature een goede ontwatering. In de overgangszone naar het komgebied zijn diverse waterlopen aanwezig die het water in de richting van de kom afvoeren, zogenaamde ‘zegen’.

Grondwater
Het grondwaterregime in de gemeente wordt in belangrijke mate beïnvloed door de waterstanden in de grote rivieren. Bij hoge rivierstanden (winter, vroege voorjaar) vindt kwel plaats en treden hoge grondwaterstanden op. Bij lage rivierstanden (zomer) treedt voornamelijk infiltratie op en liggen de grondwaterstanden aanzienlijk dieper. Zowel het stedelijk als het landelijk gebied is ingericht op de afvoer van overtollig (kwel)water. Dit betekent echter ook dat ten tijde van lage grondwaterstanden het waterpeil in de vijvers en waterpartijen sterk afneemt.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit in de gemeente wordt bepaald door onder meer economische activiteiten, kwel, inlaat vanuit het Pannerdensch Kanaal, de waterketen (overstorten) en diffuse bronnen. Als gevolg van de geringe waterdiepte en het ontbreken van wateraanvoer en doorspoeling door versnippering van het gebied, verslechtert de waterkwaliteit en kan botulisme en stankoverlast ontstaan. Om dit tegen te gaan wordt gebiedsvreemd water aangevoerd. Daarnaast wordt gebiedsvreemd water aangevoerd ten behoeve van land- en tuinbouw.

Op bijna alle meetlocaties wordt de MTR-norm van stikstof en fosfaat overschreden. Verder kennen de meeste watergangen een te laag zuurstofgehalte. In de tuinbouwgebieden (Huissen) zijn bestrijdingsmiddelen veelal normoverschrijdend in het oppervlaktewater aanwezig. Ecoscans van de verschillende kernen laten zien dat het veelal slecht gesteld is met de ecologische toestand van de watergangen.

Riolering buitengebied
Het buitengebied is vrijwel helemaal gerioleerd (met drukriolering, vacuümsysteem) of voorzien van een IBA.

4.1.6 Doorwerking in het plan

Het perceel Polseweg 17 te Huissen ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland.

Geohydrologische opbouw
Het zuidelijk deel van Arnhem bevindt zich in het rivierengebied, met hoofdzakelijk rivierkleigronden, tussen de gestuwde gebieden van Arnhem en Nijmegen. Het terrein bevindt zich op circa 11 m +NAP (Normaal Amsterdams Peil). De geohydrologische opbouw is schematisch weergegeven in tabel 1.

tabel 1: Geohydrologische opbouw

Pakket	Diepte [m-mv]	Samenstelling	kD-waarde [m^2/dag]
Deklaag	0-5	Kleien en slibhoudende zanden	-
1e Watervoerende pakket	5-35	Zandige afzettingen met plaatselijk klei	ca. 1000
1e Scheidende laag	35-45	Fijne zanden en kleipakketten	-
2e Watervoerende pakket	43-170	Fijne tot zeer grove zanden met evt. klei en grind	ca. 2800
Slecht doorlatende basis	170 e.v.	Zand, zandige klei en klei	-

tabel 1: Geohydrologische opbouw

Grondwaterstroming
De stromingsrichting van het ondiepe grondwater is met behulp van de grondwaterkaarten niet eenduidig vast te stellen. Mogelijk wordt deze beïnvloed door de Rijn.

Scheiding hemelwater en afvalwater
Het regenwater en afvalwater dient gescheiden afgevoerd te worden.

Terreinverharding
De verharding van het terrein is als volgt opgebouwd:

Oude situatie:
Kavel: 1980 m2
Halfverharding: 1050 m2
Bebouwing: 290 m2

Nieuwe situatie:
Kavel: 1980 m2
Verharding: 270 m2
Halfverharding: 200 m2 (16 parkeerplaatsen aan achterzijde)
Bebouwing: 500 m2

Gelet op het feit dat er minder dan 1.500 m2 toename verhard oppervlak in het landelijk gebied plaatsvindt is het plan waterhuishoudkundig niet relevant. Derhalve hoeft de 'watertoets' niet verder 'doorlopen' te worden.

Bodemonderzoek

4.1.7 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets dient te worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In een bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

4.1.8 Doorwerking in het plan

Er is in augustus 2012 een verkennend milieukundig bodemonderzoek door Aveco de Bondt uit Rijssen uitgevoerd (‘Verkennend en nader bodemonderzoek Huissen Polseweg 17 te Huissen’ d.d 2 oktober 2012; bijlage). Om tussentijds inzicht te krijgen in de stand van zaken zijn de analyseresultaten getoetst:

- In het grondmengmonster van de bovengrond ‘MMbg’ (puinhoudend/grondlaag onder puinverharding) is een matig verhoogd gehalte aan PAK en licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PCB gemeten;
- In het grondmengmonster van de ondergrond ‘MMog’ zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten gemeten (geen belemmering voor voorgenomen herontwikkeling);
- In het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde concentraties gemeten (geen belemmering voor voorgenomen herontwikkeling).

Naar aanleiding van de analyseresultaten van de bovengrond (matig verhoogd gehalte aan PAK) is aanvullend onderzoek uitgevoerd.
Het betreffende grondmengmonster is uitgesplitst en de betreffende deelmonsters (6 stuks) zijn separaat geanalyseerd op PAK (inclusief AS3000, lutum en organisch stofgehalte).

Bij de separate analyses van de deelmonsters is uitsluitend bij grondmonster “05-1 (0-50 cm-mv)” een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond.
Ter plaatse van de overige monsterpunten zijn geen of hooguit licht verhoogde gehalten aan PAK gemeten. Het aangetoonde gehalte aan PAK ter plaatse van monsterpunt 05 overschrijdt de betreffende interventiewaarde.

Vervolgonderzoek
Er is daarom in september en oktober 2012 nader onderzoek (‘Verkennend en nader bodemonderzoek Huissen Polseweg 17 te Huissen’ d.d 2 oktober 2012; bijlage) uitgevoerd

naar de omvang van de verontreiniging met PAK om de interventiewaarde te bepalen, zodat bepaald kan worden of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het aanvullend onderzoek is sprake van een zeer beperkte verontreiniging van PAK in de bovengrond vanaf het maaiveld tot 1,0 m-mv met een gehalte boven de interventiewaarde. De verontreiniging is middels aanvullende boringen en analyses van het nader bodemonderzoek voldoende afgeperkt. Gezien de beperkte omvang (< 25 m3) wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie en advies
Uit de beoordeling van het rapport blijkt dat er geen bodemhygiënische redenen zijn die een beletsel of beperking vormen ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de onderzochte locatie.

De aangetroffen sterk verhoogde gehalten aan PAK in de bovengrond van monsterpunt 05 vormen geen belemmering voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning (uitbreiding/aanbouw bestaande bebouwing). Gezien de geringe omvang is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De (immobiele) PAK-verontreiniging vormt bij het huidige gebruik geen direct risico voor de volksgezondheid en/of milieu.

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden en/of verwijdering van de ondergrondse tank graafwerkzaamheden plaatsvinden in de sterk met PAK-verontreinigde bodemlaag, is blootstelling (contactrisico) mogelijk. Tevens is de hierbij vrijkomende grond ongeschikt voor hergebruik. De ontgraving van deze grond dient milieukundig begeleid te worden, waarbij een plan van aanpak ter goedkeuring moet worden aangeboden aan het bevoegd gezag (gemeente Lingewaard).

Eventueel vrijgekomen grond mag niet zonder meer buiten de eigen locatie worden hergebruikt. Daarvoor gelden de regels conform het Besluit Bodemkwaliteit. Grond mag wel altijd naar een erkend inzamelaar worden afgevoerd. Voor grond die binnen de locatie wordt herschikt gelden, op de PAK-verontreinigde grond na, geen gebruiksbeperkingen.

Geur

4.1.9 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).
De huisartsenpraktijk kan niet gelijk gesteld worden met een woning maar wel dient de mate van hinder te worden beoordeeld en te worden afgewogen in het kader van een ‘goede ruimtelijk ordening’.

4.1.10 Doorwerking in het plan

In de omgeving van het plan liggen geen veehouderijen. Er is wel een cumulatieberekening voor geur gemaakt. Hieruit blijkt dat wat betreft geur van veehouderijen er een goed verblijfsklimaat is. Het aspect ‘geur’ vormt om die reden geen belemmering voor onderhavig plan.

Geluid

4.1.11 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

4.1.12 Doorwerking in het plan

Een nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van artikel 1 van de Wet geluidhinder is een huisartsenpraktijk met apotheekvoorziening niet als geluidsgevoelig aangemerkt.

Externe veiligheid

4.1.13 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

4.1.14 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarop het Bevi van toepassing is. Gelderland levert echter geen in de omgeving aanwezige inrichtingen op in het kader van het Bevi. Ook zijn geen buisleidingen of transportroutes m.b.t. gevaarlijke stoffen in de omgeving aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Verkeer en vervoer

4.1.15 Aanleiding en doel

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.

4.1.16 Doorwerking in het plan

De realisatie van de huisartsenpraktijk met apotheekfunctie zorgt niet voor een voor het gebied onevenredige toename van het verkeer. De aanwezige weg kan de verkeersstroom prima aan. Omdat er een bushalte voor de deur is zullen naar verwachting een aantal bezoekers tevens met de bus naar praktijk komen. Verder is het pand goed te bereiken met de fiets. Nader onderzoek naar verkeerstromen is daarom niet noodzakelijk, daarvoor is het plan te beperkt qua omvang en invloed.

Parkeren
Ten behoeve van de vestiging van de huisartsenpraktijk met een apotheekvoorziening is een voldoende aantal parkeerplaatsen vereist. Voor het bepalen van de parkeervraag is aansluiting gezocht bij de publicatie '317 van oktober 2012 van het CROW (Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

Voor de vestiging van een huisartsenpraktijk wordt uitgegaan van maximaal 2,7 parkeerplaatsen per behandelkamer.
In de te realiseren huisartsenpraktijk zijn vier behandelkamers voorzien. Het bestemmingsplan laat de ruimte om de praktijk met vier behandelkamers uit te breiden. Het bestemmingsplan biedt maximaal de ruimte voor in totaal 8 behandelkamers. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden voor de huisartsenpraktijk zullen daarom minimaal 21,6 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Voor een apotheek geldt een parkeernorm van maximaal 3. Met de uitbreiding wordt dat een parkeernorm van maximaal 6.
In de normen is rekening gehouden met de parkeerbehoefte van zowel bezoekers als medewerkers.

Hieronder is zijn de parkeernormen op een rijtje gezet waarbij als uitgangspunten 'schil centrum' en 'matig stedelijk' zijn gehanteerd.

Zonder uitbreiding

Huisartsenpraktijk 4 behandelkamer norm is	max 4x2,7	= 10.8 pp
Apotheek norm is	max 1x3.0	= 3.0 pp
Totaal	= 13.8 pp	

Met uitbreiding

Huisartsenpraktijk 8 behandelkamer norm is	max 8x2,7	= 21.6 pp
Apotheek norm is	max 1x3.0	= 3.0 pp
Totaal	= 24.6 pp	

Zoals blijkt uit de inrichtingsschets is in het plangebied is ruimte voor 25 parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeerbehoefte.

Ontsluiting

Het perceel ontsluit rechtstreeks op de Polseweg. Vanwege de realisatie van voldoende parkeerplaatsen zal er één inrit ten westen van het perceel worden aangelegd. In de 'oude' situatie was een groot deel van het voorterrein rechtstreeks bereikbaar via de Polseweg. Via de westelijke gelegen ontsluiting wordt ook het achterterrein ontsloten. Het voordeel van deze ontsluitingsvariant, in plaats van een ontsluiting aan de andere zijde van het pand, is dat:

1. Er voldoende ruimte is om met enige afstand (ook t.b.v. privacy spreekkamers) langs het gebouw te rijden;
2. Er beter zicht is op de straat wat de verkeersveiligheid ten goede komt;'
3. Er meer afstand is tot het perceel van de buren op nr. 19 waardoor er minder overlast zal zijn als gevolg van verkeersbewegingen.

Het gevolg is wel dat, in verband met de verkeersveiligheid, de bushalte dient te worden 'opgeschoven'. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de bushalte, in het geel weergegeven, 10 m verderop wordt verplaatst.



Figuur. Verplaatsing bushalte

De verplaatsing zal gebeuren op kosten van de initiatiefnemer. De busmaatschappij heeft met dit voornemen ingestemd.

Luchtkwaliteit

4.1.17 Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn onder andere de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek moet uitgevoerd zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:
- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

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)
• kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

4.1.18 Doorwerking in het plan

Voorheen had het pand de functie van sportkantine met kleedkamers. Deze functie heeft een behoorlijke verkeersaantrekkende werking. Als er al sprake zou zijn van extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de vorige planologische situatie dan is deze te gering om in betekenende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Bedrijven- en milieuzonering

4.1.19 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een bestemmingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

Daarnaast is van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving. Hieronder is het plan getoetst in relatie tot het Acitiviteitenbesluit en het Besluit Glastuinbouw en beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

Activiteitenbesluit
Onderstaande bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit (het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer).

- Polseweg 17 huisartsenpraktijk;
- Polseweg naast nr. 17 sportvelden;
- Polseweg 22 onbemand tankstation en Bordbusters (vervaardigen van reclameborden en bijbehorende staalconstructies).

In het Activiteitenbesluit zijn geen afstanden genoemd waardoor een vergunningplicht voor het bedrijf ontstaat.

Glastuinbouw
Voor 2 glastuinbouwbedrijven is het Besluit glastuinbouw van toepassing. Dit zijn:

- Polseweg 19 glastuinbouwbedrijf, bedrijf is gestopt (is 2008 geconstateerd);
- Polseweg 26,28 glastuinbouwbedrijf.

De afstand tussen het naastgelegen, momenteel niet in gebruik zijnde, kassenbedrijf aan de Polseweg 19 en het gebouw waarin de huisartsenpraktijk met apotheek is voorzien bedraagt zo'n 7 m.

Het Besluit glastuinbouw is op 21 februari 2002 (Stb 2002, nr. 109) gepubliceerd en op 1 april 2002 in werking getreden. Het besluit bevat zowel voorschriften gebaseerd op de Wet milieubeheer als op de Waterwet. Het Besluit is gebaseerd op het Convenant glastuinbouw dat het bedrijfsleven en de overheid in 1997 hebben gesloten. In het Besluit is opgenomen dat het bevoegd gezag gezamenlijk dient op te trekken bij de handhaving van het besluit.

Ten opzichte van woningen van derden, dag- en verblijfsrecreatie, restaurants en gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd voor het verblijf van personen gelden afstandsnormen tot glastuinbouw van minimaal 10 tot 25 m tot de kas afhankelijk van de situatie. Als niet aan de afstandsnorm kan worden voldaan geldt een vergunningplicht voor het bedrijf.

In zowel de 'nieuwe' als 'oude' planologische situatie is het pand bestemd voor het verblijf van personen ter plaatse.

Per 1 januari 2013 is het Besluit glastuinbouw in het Activiteitenbesluit opgenomen. Het Besluit van 14 september 2012 tot wijziging van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (agrarische activiteiten in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) is hiertoe op 1 oktober 2012 gepubliceerd.

Een aantal factoren dat voorheen leidde tot vergunningplicht is vervallen. Zo zijn bijvoorbeeld afstanden tot bepaalde objecten, zoals woningen, geen aanleiding meer voor vergunningplicht. De noodzaak hiervoor is vervallen, omdat het Activiteitenbesluit met betrekking tot alle milieuaspecten regels stelt ter voorkoming of beperking van hinder en andere nadelige gevolgen voor het milieu.

Voor de vraag of voldoende afstand wordt aangehouden tussen de kas en het bouwvlak voor het hoofdgebouw i.v.m. een verantwoord gebruik van bestrijdingsmiddelen in de kas is het volgende van belang.

De wetgeving betreffende gewasbeschermingsmiddelen berust op verordening (EG) Nr. 1107/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen en tot intrekking van de richtlijnen nrs. 79/117/EEG en 91/414/EEG (PbEU 2009, L309). Het gegeven dat hier sprake is van regulering bij verordening betekend dat de nationale wetgeving nauwelijks meer een rol van betekenis speelt en alleen regels ten behoeve van het uitvoerbaar maken van de verordening mag stellen.
Dit ligt echter anders wat betreft de, ook voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijnde richtlijn nr. 2009/128/EG van het Europees Parlement en de Raad van 21 oktober 2009 tot vaststelling van een kader voor communautaire actie ter verwezenlijking van een duurzaam gebruik van pesticiden (PbEU 2009, L 309). Deze richtlijn beoogt het duurzaam gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te bevorderen door gebruiksregels neer te leggen evenals regels voor bijvoorbeeld de benodigde opleiding, keuring van reeds op de markt zijnde machines en andere apparatuur waarmee gewasbeschermingsmiddelen worden verspoten, eisen met betrekking tot verkoop, geïntegreerde gewasbescherming, vliegtuigspuiten en de bescherming van het watermilieu en aan extra kwetsbare groepen mensen, zoals kinderen en zwangere vrouwen. Deze richtlijn is geïmplementeerd in de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet is bijvoorbeeld een zorgplicht (artikel 30) opgenomen t.a.v. de gebruiker van gewasbeschermingsmiddelen. De inwerking en verspreiding van het gewasbeschermingsmiddel of de biocide buiten de ruimte of grond, waarin deze behandeling plaatsvindt dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Aangezien de soort gewasbeschermingsmiddelen en het gebruik ervan wettelijk is geregeld kan worden aangenomen dat door de beperkingen die voortvloeien uit de voorschriften betreffende de opslag en het gebruik van bestrijdingsmiddelen, die middelen niet in significante mate buiten de inrichting terecht zullen komen.

Bedrijven en milieuzonering

Zoals hierboven, onder 'activiteitenbesluit', is aangegeven zijn bedrijven aanwezig die hinder kunnen ondervinden door de realisatie van de huisartsenpraktijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder een huisartsenpraktijk.

Het plangebied bevindt zich bij twee inrichtingen, namelijk bij de sportvelden (naast Polseweg 17) en het glastuinbouwbedrijf (Polseweg 19) in de hinderzone voor geluid. Gelet op het feit dat een huisartsenpraktijk minder geluidgevoelig is dan een woning en de sportvelden voornamelijk 's avonds en in het weekend worden gebruikt zal er in de praktijk geen hinder van geluid worden ondervonden. Daarnaast is het glastuinbouwbedrijf beëindigd.

4.1.20 Doorwerking in het plan

Op grond van de milieuwetgeving en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.
Gelet op het feit dat een huisartsenpraktijk minder geluidgevoelig is dan een woning en de sportvelden voornamelijk 's avonds en in het weekend worden gebruikt zal er in de praktijk geen hinder van geluid worden ondervonden
Op grond van de 'bedrijven- en milieuzonering' is de praktijk gelegen in de hinderzone voor geluid bij de sportvelden en het kassenbedrijf.
Echter in de praktijk zal er waarschijnlijk geen hinder van geluid zijn omdat de sportvelden voornamelijk 's avonds en in het weekend worden gebruikt. Daarnaast is een huisartsenpraktijk geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder en is het in kader van de beoordeling op grond van de Wet milieubeheer als minder geluidgevoelig te beschouwen dan een woning.

5 Uitvoerbaarheid

5.1.1 Economische uitvoerbaarheid

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van een gezamenlijke huisartsen praktijk met apotheekvoorziening mogelijk gemaakt.
Angeren en Huissen hebben samen 20.000 inwoners. Er is geen vaste maat voor het aantal patiënten wat een apotheek nodig heeft voor een gezonde bedrijfsvoering. Algemeen geaccepteerd wordt dat vanaf 2 FTE huisartsenpraktijken (ongeveer 4000 patiënten) een apotheekvoorziening rendabel is. Dit omdat binnen het beoogde samenwerkingsverband zorg- en verstrekkingenprocessen efficiënt afgestemd kunnen worden.

Grondexploitatiewet
Op grond van dit bestemmingsplan kan een bouwplan voor de huisartsenpraktijk en apotheek van 742,5 m2 worden gerealiseerd. Omdat er geen sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verplaatsing bushalte
Met de initiatiefnemer zal een overeenkomst worden gesloten i.v.m. de verplaatsing van de bushalte zoals beschreven in de paragraaf ‘Verkeer en vervoer’.

5.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg met het waterschap worden weergegeven in de waterparagraaf. Belangen van andere overheden zijn met dit plan niet in het geding. Zo is er geen provinciaal of rijksbelang in het geding. De van te voren aangegeven provinciale en rijksbelangen dienen dan ook te worden bezien als een vorm van overleg, waarbij vooraf is aangegeven welke zaken specifieke bestudering vanuit andere overheden behoeven. Zulke specifieke sturing is, gelet op de hiervoor aangehaalde en beschreven onderwerpen in hoofdstuk 2 ‘Beleid’ en hoofdstuk 3 ‘Omgevingsaspecten’ niet noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze indienen.

6 Juridische vormgeving

6.1.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het

juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

6.1.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling : niet meer regelen dan noodzakelijk. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

De op de verbeelding en in de regels gebruikte bestemmingen worden hieronder beschreven.

Artikel 3 Maatschappelijk
In deze bestemming is specifiek de huisartsenpraktijk met apotheekvoorziening geregeld. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de opzet van het bestemmingsplan voor het buitengebied zoals dat momenteel in procedure is.

Aanduiding Archeologie
Om aan te sluiten bij de archeologische regeling in het bestemmingsplan Buitengebied is dezelfde regeling overgenomen als voor de omliggende percelen, nl.
de gebouwen zijn regels gegeven met betrekking tot de goot- en bouwhoogte en dergelijke.

7 Regels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS40
Artikel 1 Begrippen 40
Artikel 2 Wijze van meten 43

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 43
Artikel 3 Maatschappelijk 43
Artikel 4 Waarde – Archeologie 6 44

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 48
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling 48
Artikel 6 Algemene bouwregels 49
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 50
Artikel 8 Algemene afwijkingsregel 51

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 52
Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken 52
Artikel 10 Overgangsrecht gebruik 53
Artikel 11 Slotregel 54

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Polseweg 17, Huissen' van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.84-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.6 archeologisch onderzoek
in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.7 archeologische monumentenzorg
zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.8 bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.09 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:
een gebouw dat of een overkapping die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is, en voor zover aan het hoofdgebouw gebouwd in de kap zichtbaar en feitelijk gescheiden is, van het op hetzelfde perceel gelegen bijbehorende hoofdgebouw;

1.12 bodemverstorende activiteiten
het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.13 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk;

1.14 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:
een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, zulks met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

1.16 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;

1.18 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 brutovloeroppervlakte:
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.20 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.22 opgraving:
archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

1.23 peil:
a. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
b. voor gebouwen op een bouwperceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.24 seksinrichting:
een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 voorgevel:
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.26 voorgevelrooilijn:
de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.27 waterpeil
de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelsgrens;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 overschrijding bouwgrenzen:
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving
3.1.1 Bestemming

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een huisartsenpraktijk met apotheekvoorziening ter plaatse van de 'specifieke vorm van maatschappelijk – 1' , waarbij geldt dat een bedrijfswoning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' ;
b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
c. wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding,
f. tuinen en erven

met de daarbij behorende:
d. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
c. er mag maximaal één bouwlaag worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. overkappingen, zoals fietsenstallingen, mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
b. de hoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen, zoals fietsenstallingen, zijnde bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 6

4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

4.2 Bouwregels
4.2.1 Algemeen
Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:
a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem

kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

4.2.2 Toetsing
Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzonderingen
Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

4.3 Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht
Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het

aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Verlening
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 Uitzonderingen
Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:
a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

4.4.4 Beoordelingscriteria
Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.5 Beperkingen en voorschriften
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1, waaronder:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

4.4.6 Archeologisch advies
Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Verwijderen dubbelbestemming
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 6, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande maximale maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

6.2 Bestaande minimale maten

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:
a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het verkeer onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregel

8.1 Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
b. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

8.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 10 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ‘Polseweg 17, Huissen’.

Bijlagen

- Verkennend en nader bodemonderzoek Huissen Polseweg 17 te Huissen', Aveco de Bondt, d.d 2 oktober 2012

Colofon

Projectgegevens

Project	Polseweg 17 te Huissen
Projectnummer	Arom 10.094
Imro codering	NL.IMRO.1705.84-OH01
Revisie	05
Datum	augustus 2013

Opdrachtgever

Dhr. B. Diepenmaat

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter