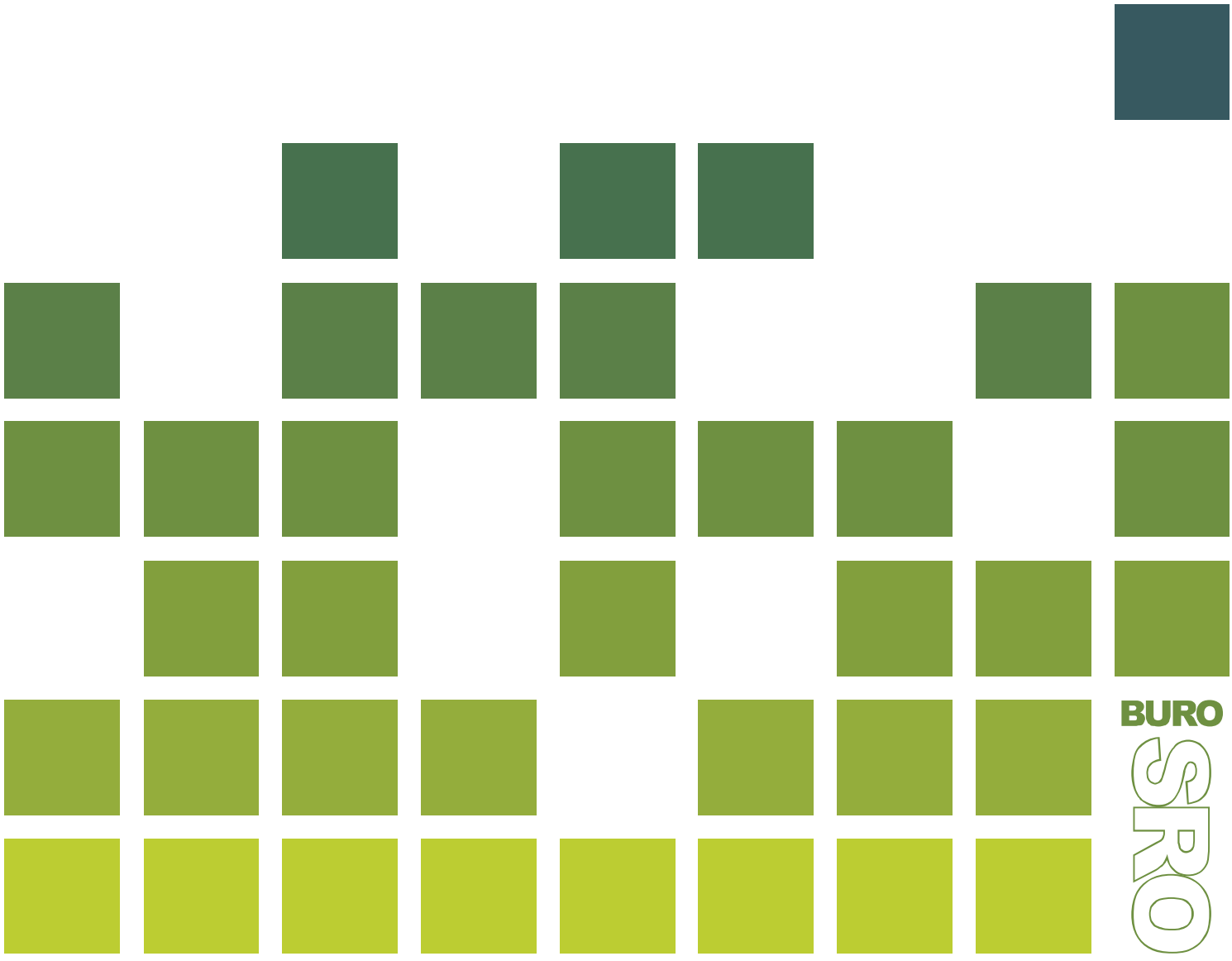
Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Huissen, Driegaarden 1e fase

Gemeente Lingewaard



Bestemmingsplan Huissen, Driegaarden 1e fase

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Bestemmingsplan Huissen, Driegaarden 1e fase
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.210-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	30 september 2021
Projectnummer Buro SRO:	29.30.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	VanWonen / Zaat Vastgoed

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 8
1.3 Opbouw bestemmingsplan 9
1.4 Leeswijzer 9
Hoofdstuk 2 Het initiatief 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 12
Hoofdstuk 3 Beleidskader 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Gemeentelijk beleid 19
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 22
4.1 Milieu 22
4.2 Water 29
4.3 Ecologie 31
4.4 Verkeer 32
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 35
4.6 Explosieven 36
4.7 Economische uitvoerbaarheid 37
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 38
5.1 Algemeen 38
5.2 Wijze van bestemmen 38
Hoofdstuk 6 Procedure 40
6.1 Algemeen 40
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 40
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 40
6.4 Verslag zienswijzen 40

Bijlagen bij de toelichting 41

Bijlage 1 Visie Driegaarden fase 1 43
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan 45
Bijlage 3 Samenvattende rapportage bodemonderzoek 47
Bijlage 4 Historisch vooronderzoek bodem 49
Bijlage 5 Bodemonderzoek verdachte deellocaties 51
Bijlage 6 Waterbodemonderzoek 53
Bijlage 7 Bodemonderzoek Muntstraat ong. 55
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 57
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek supermarkt Muntstraat 59
Bijlage 10 Beperkte verantwoording groepsrisico 61
Bijlage 11 Ecologisch onderzoek 63
Bijlage 12 Voortoets stikstofdepositie 65
Bijlage 13 Ecologisch vervolgonderzoek 67
Bijlage 14 Verkeersonderzoek BVA 69

Bijlage 15 **Verkeersonderzoek Goudappel BV** **71**
Bijlage 16 **Archeologisch onderzoek** **73**
Bijlage 17 **Projectleiderssamenvatting NGE** **75**
Bijlage 18 **Reactienota Zienswijzen** **77**

Regels 79

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **81**
Artikel 1 Begrippen 81
Artikel 2 Wijze van meten 83
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **84**
Artikel 3 Water 84
Artikel 4 Wonen - 1 84
Artikel 5 Wonen - 2 87
Artikel 6 Wonen - 3 90
Artikel 7 Waterstaat - Waterstaatkundige functie 93
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **95**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 95
Artikel 9 Algemene bouwregels 95
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 96
Artikel 11 Algemene procedureregels 96
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **97**
Artikel 12 Overgangsrecht 97
Artikel 13 Slotregel 97

Toelichting

COLOFON:

Betrokken ambtenaar:	T. van Vliet / L. Rissewijck
Projectleider Buro SRO:	E. Mekelenkamp / www.buro-sro.nl

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Ten zuidoosten van stadskern van Huissen ligt het gebied Driegaarden. Het betreft hier oude binnenstedelijke glastuinbouwlocaties die jaren geleden op basis van overheidsbeleid zijn gesaneerd/verplaatst met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. De locatie is ook opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 als een toekomstige woningbouwlocatie voor ca. 525 woningen.
Tussen 2008 en 2010 is intensief overleg geweest tussen marktpartijen en de gemeente Lingewaard over het Uitbreidingsplan Driegaarden. Daarbij zijn ook studies gedaan naar een integrale ontwikkeling van het gebied. De afgebeelde ontwerpschets biedt hiervan een impressie.



Ontwerpschets Driegaarden 2008 -2010 totaal (bron: AM)

Over de inhoudelijke planvorming waren partijen nog met elkaar in gesprek toen de economische crisis zich aandiende. Daardoor is de ontwikkeling van het ontwikkelingsgebied Driegaarden op een lager pitje gaan staan. Met het economisch herstel en de vraag naar woningen in Huissen is dit project weer actueel geworden.

In samenspraak met de gemeente is bepaald dat een gefaseerde ontwikkeling kansen biedt, te beginnen met het gebied tussen de Muntstraat en Laakse Voetpad. De eigenaren van deze gronden hebben in samenwerking met de gemeente Lingewaard een plan opgesteld dat voorzag in maximaal 130 woningen en een supermarkt (Driegaarden fase 1). Na deze planvorming is besloten om de supermarkt (en de direct naastgelegen woningen) middels een separaat bestemmingsplan in procedure te brengen. Onderhavig bestemmingsplan geldt dus alleen voor het woongebied Driegaarden fase 1 (met maximaal 114 woningen) De voorbereidingen en ook de onderzoeken hebben veelal op beide plangebieden betrekking. Waar nodig zal dit aangegeven worden.
Het bestemmingsplan voorziet de woonwijk van een planologisch-juridisch kader. In deze plantoelichting wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling nodig en aanvaardbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Huissen in de gemeente Lingewaard. Het centrum van Huissen ligt op relatief korte afstand van het plangebied. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging van het plangebied (ondergrond: www.openstreetmap.org)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. Met de bestemming wordt geregeld wat de functie van de grond is. Ook geeft het bestemmingsplan aan wat er gebouwd mag worden, waarvoor de gebouwen gebruikt mogen worden en is het een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting en is opgesteld volgens de laatste afspraken over de RO Standaarden 2012.

Verbeelding
De verbeelding, een kaart, laat tot op perceelsniveau zien welke bestemmingen er gelden. Met aanduidingen kan meer informatie worden gegeven over wat is toegestaan, bijvoorbeeld met bouwvlakken of maatvoeringen.

Planregels
De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden.

Opzet van de toelichting
In deze toelichting is het volgende opgenomen:

- een beschrijving van de bestaande situatie en van het voorgenomen initiatief (hoofdstuk 2);
- een samenvatting van het relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid (hoofdstuk 3);
- in hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst op grond van het geldende beleid en de relevante milieuwetgeving. Ook wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- hoofdstuk 5 geeft de verantwoording van de keuze van bestemmingen en wat er met de bestemmingen wordt beoogd;
- het verslag van de procedure (hoofdstuk 6): de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

De toelichting voldoet hiermee aan de eisen die worden gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van dit plan is het niet nodig om een milieueffectrapport, als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer, op te stellen. In hoofdstuk 4 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met aanwezige waarden van de gronden, de effecten op het aangrenzende gebied en de wijze waarop milieukwaliteitseisen (volgens hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) bij het plan zijn betrokken

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de Muntstraat aan de noordzijde, de Bredestraat aan de westzijde, Het Laakse Eind aan de zuidwestzijde en het Laakse Voetpad aan de oost- en zuidzijde. Bijgevoegde afbeelding geeft het plangebied aan.



Begrenzing plangebied fase 1 Driegaarden

Het gebied bevindt zich landschappelijk op de overgang tussen oeverwal en komgebied. Het betreft hier oude binnenstedelijke glastuinbouwlocaties die jaren geleden zijn gesaneerd met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. Door de economische neergang en andere factoren is de woningbouwlocatie tot op heden nog niet gerealiseerd. Met het economisch herstel en de vraag naar woningen in Huissen is dit project weer actueel geworden. In samenspraak met de gemeente is bepaald dat een gefaseerde ontwikkeling kansen biedt, te beginnen met het gebied tussen de Muntstraat en Laakse Voetpad.



Impressie plangebied vanaf Muntstraat

In de bebouwingsstructuur is nog iets van het verleden als kweekgronden terug te zien. De woningen zijn gesitueerd langs de straat en bijbehorende (kweek)gronden liggen daarachter.



Groene ruimte ten noorden van plangebied (park 't Rosendael)

Ten noorden van het plangebied ligt een grote groene ruimte, met aansluitend enkele voorzieningen (OBC Huissen, muziekcentrum en sportvoorzieningen). In de groene ruimte zijn een skatebaan, een hondenuitlaatveld en enkele sportvelden gesitueerd. De westrand van deze groene ruimte wordt begrensd door een rij portiekflats. De overige bestaande bebouwing aan de omliggende Bredestraat, het Laakse Eind en het Laakse Voetpad bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Aan de Muntstraat bevinden zich enkele twee-onder-één-kapwoningen.

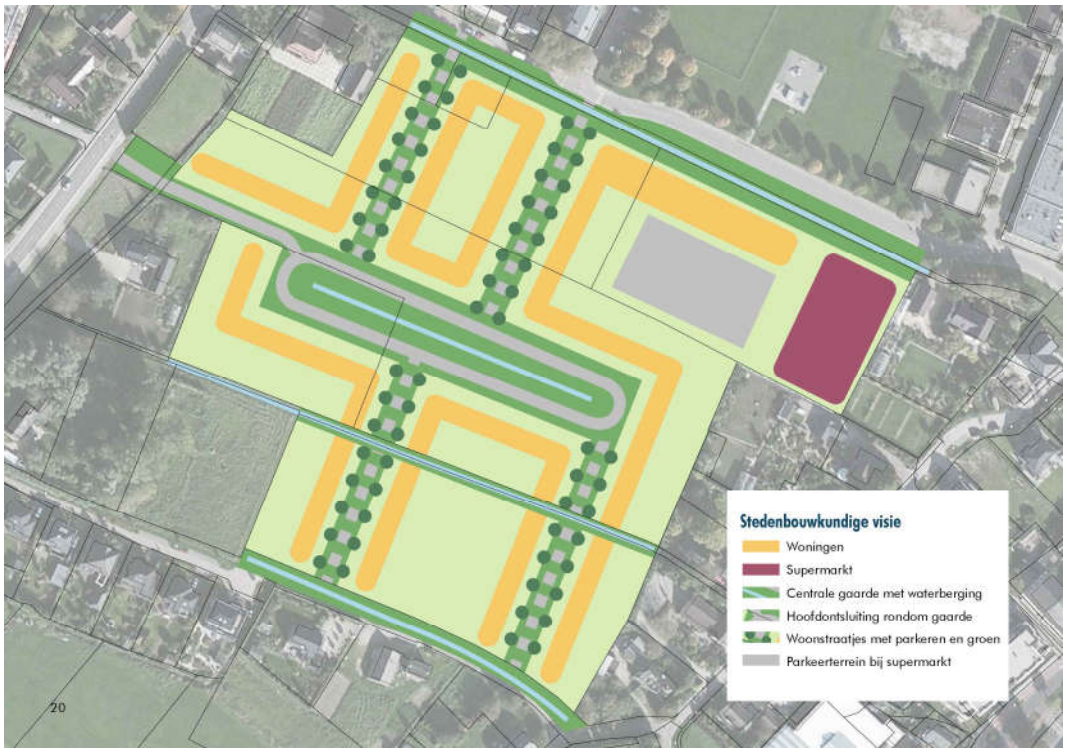
In de huidige situatie zijn de percelen in het plangebied in gebruik als grasland en maïsland. Opvallend aanwezig in het plangebied zijn enkele A-watergangen. Deze watergangen hebben een belangrijke functie in de afvoer van het water uit de omgeving.

Voor de ontsluiting van het autoverkeer zijn twee straten belangrijk: de Muntstraat (die weer aansluit op de Huismanstraat) aan de noordzijde en de Bredestraat aan de westzijde. De Bredestraat en Huismanstraat zijn zuidelijker van het plangebied met elkaar verbonden en vormen onderdeel van de ontsluitingswegen van de kern Huissen. Via beide straten kan het centrum van Huissen op een vlotte manier bereikt worden. Het Laakse Eind en Laakse Voetpad zijn beide woonstraatjes zonder doorgaand verkeer en niet geschikt om extra hoeveelheden autoverkeer op te vangen.

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige visie met flexibiliteit

Voordat het plangebied bebouwd was met kassen, was de grond in gebruik als boomgaard. Het is onderdeel van het 'gaardengebied' van Huissen. Daarom is ervoor gekozen om iets van die gaarden terug te laten komen in de stedenbouwkundige visie. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de stedenbouwkundige visie weergegeven. Hierbij is de locatie met de supermarkt nog onderdeel van het plangebied (zie paragraaf 1.1, inmiddels is de locatie met de supermarkt geen onderdeel meer van het plangebied).



Stedenbouwkundige visie Driegaarden fase 1 (18 jan 2018)

Gekozen is voor het principe van groene gaarden in het centrale deel van het plangebied. De hoofdontsluiting voor auto's loopt hier omheen en sluit aan op de Bredestraat. In de grote gaarde is ruimte voor groen maar ook voor waterberging. In overleg zal bepaald worden in welke vorm deze waterberging wordt gerealiseerd.

Rondom de centrale gaarden sluiten woonstraatjes aan, die zijn voorzien van een relatief breed profiel met groen waarin ook geparkeerd kan worden. De woonstraatjes kennen geen doorgaand autoverkeer. Voor fietsers zijn de woonstraatjes wel aangesloten op de omliggende wegen, zodat het plangebied goed aansluit op de bestaande wegenstructuur en er toch geen overlast plaatsvindt.

Een verdere omschrijving van het plan is te vinden in bijlage 1.

Belangrijk kenmerk van het plan is de flexibele opzet. Het woningbouwprogramma bestaat uit een grote diversiteit aan verschillende typen zoals vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde woningen en appartementen. Het uiteindelijke aantal en de typering zal in een later stadium worden bepaald, afhankelijk van de actuele behoefte aan woningen in Huissen op dat moment.

Beeldkwaliteit
Voor dit initiatief is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. In dit beeldkwaliteitplan wordt de gewenste uitstraling van de woningbouw omschreven. Tevens worden er inrichtingsaspecten voor de openbare ruimte weergegeven. In het beeldkwaliteitplan wordt ook het gebied rondom de supermarkt beschreven, dat geen onderdeel vormt van dit bestemmingsplan.

Driegaarden is gelegen op de overgang van de bebouwde kom van de stadskern naar het landelijk gebied. Dit komt tot uitdrukking in de opzet van het plan: een combinatie van vooral grondgebonden woningen in een ruime opzet langs groen en gaarden. De groene gaarde refereert in haar verschijningsvorm aan de boomgaarden die hier oorspronkelijk aanwezig waren. De groene woonstraatjes bieden een informele woonplek waar op straat gespeeld kan worden.
De bebouwing kent een afwisselende opzet met verschillende woningtypes door elkaar heen, die hoofdzakelijk bestaat uit één tot twee bouwlagen met kap. Door deze opzet krijgt het plan een opzet die past bij de schaal van Huissen en de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied.
Met de bebouwingsopzet komt de kleinschalige en landelijke uitstraling tot uitdrukking en zijn de woningen gegroepeerd rondom de groene gaarde of de groene woonstraten.

Op de navolgende afbeelding is de bebouwingsopzet weergegeven (verkaveling is indicatief).



Deelgebieden (onderliggende verkaveling is indicatief en deelgebied A maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan)

De inrichting van de openbare ruimte kenmerkt zich door een informele opzet en sluit in dat opzicht ook aan op het landelijke karakter van de omgeving van Driegaarden. De openbare ruimte kent 2 basisprofielen:
1. De ontsluiting vanaf de Bredestraat en rondom de groene gaarde;
2. De woonstraten die vanaf de groene gaarde door de wijk lopen.

De groene inrichting van een centrale gaarde verwijst naar de boomgaarden van weleer en biedt ruimte voor waterberging en speelruimte. Ook is de ecologische diversiteit een belangrijk aspect. De Muntstraat blijft vooralsnog ongewijzigd, wel sluiten de nieuwe inritten hierop aan.

Voor verdere informatie en uitwerking van de na te streven beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijlage 2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Gebiedsgericht
Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking
Het plan betreft een stedelijke ontwikkeling (> 11 woningen) en dus is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Om te onderzoeken of onderhavig plan voldoet aan de voorwaarden, moet worden bepaald of het plan Driegaarden fase 1 voorziet in een bepaalde behoefte aan woningen.

Behoefte woningen

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Lingewaard valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Lingewaard. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (kwantitatief) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huurwoningen en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's.
Uit onderzoek (van Companen) blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda (zie ook paragraaf 3.3). Voor Lingewaard gaat het om 1.622 woningen tot 2027. Dit aantal bevat nieuwbouwwoningen maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose. Daarnaast vindt om de 3 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod te vergelijken. Companen heeft in maart 2019 het onderzoek geactualiseerd voor Lingewaard.

Op dit moment heeft Lingewaard ongeveer 951 woningen in plannen tot 2023. Dit is inclusief voorliggend plan voor Driegaarden fase 1. Er zijn op dit moment circa 450 woningen in harde plannen. De vraagtoename in Lingewaard tot 2023 is circa 1.000 woningen. Voor Huissen is de vraagtoename 455 woningen. De planning bevat 495 woningen (inclusief voorliggend plan), waarvan 265 woningen in harde plannen. Er is daarmee nog ruimte voor het toevoegen van kwalitatief goede woningen.

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 114 woningen mogelijk. Dit plan staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. De 114 woningen passen binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem en omgeving is afgestemd. Er is dus kwantitatief behoefte aan deze woningen.

De ontwikkeling van Driegaarden voorziet ook in een kwalitatieve behoefte en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. De locatie bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Huissen. Het betreft oude binnenstedelijke glastuinbouwlocaties die jaren geleden zijn gesaneerd met als doel deze vervolgens te (her)ontwikkelen tot een nieuwe woningbouwlocatie. Deze locatie kenmerkt zich door de bebouwingsstructuur waarin nog iets van het verleden als kweekgronden terug te zien is.

De omliggende bestaande woningen zijn gesitueerd langs de straat en bijbehorende (kweek)gronden (in het plangebied) liggen daarachter. Gezien de ligging en kenmerken van de locatie is deze geschikt voor het realiseren van een gemengd woongebied met verwijzingen naar de geschiedenis als gaarde. Dit is te beschrijven als een groenstedelijk woonmilieu.

Op basis van het woningmarktonderzoek van Companen is in de gemeente sprake van een toenemende vraag naar goedkopere rijwoningen. Dit is mede een gevolg van het feit dat vooral goedkope starterswoningen beperkt vrijkomen. Gezinnen kunnen in de huidige markt moeilijker een volgende stap in de wooncarrière maken, naar een tweekapper of vrijstaande woning. Dit beperkt het vrijkomen van goedkopere rij-/hoekwoningen door startende huishoudens. Bouwen voor doorstroming is effectief omdat door het toevoegen van één woning meerdere huishoudens geholpen worden. In Huissen is de vraag vooral toegespitst op starters en gezinnen die op zoek zijn naar rij/hoekwoningen in het goedkope of middeldure segment, tweekappers en vrijstaande woningen en koopappartementen. De vraag naar koopappartementen is vooral afkomstig van oudere huishoudens die een woning dichtbij dagelijkse en medische voorzieningen zoeken.

Voorliggend plan maakt een grote diversiteit aan verschillende typen zoals vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde woningen en appartementen mogelijk. Een dergelijke mix aan woningen past goed in een groenstedelijk woonmilieu. Naar de woningtypen is vraag op basis van het marktonderzoek van Companen. Er kan worden ingespeeld op de vraag van starters en gezinnen met aaneengebouwde woningen, de doorstroming kan worden bevorderd met nieuwe tweekappers en vrijstaande woningen. Ook zijn er mogelijkheden voor gelijkvloerse woningen waaronder appartementen die, met de nieuwe supermarkt nabij, geschikt zijn voor oudere huishoudens. Het uiteindelijke aantal en typering zal in een later stadium worden bepaald, evenals de verdeling huur/koop en de prijsklassen, afhankelijk van de actuele behoefte aan woningen in Huissen op dat moment. De flexibiliteit in het programma zorgt ervoor dat er zo goed mogelijk aan de actuele behoefte kan worden voldaan.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen.

Locatie

De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties binnen de bebouwde kom. De locatie Driegaarden ligt binnen de bebouwde kom, maar kent een agrarische bestemming. Het gebied Driegaarden betreft oude glastuinbouwlocaties die in de loop van de jaren binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen. Formeel gezien is het vanwege de agrarische bestemming nog steeds een locatie buiten stedelijk gebied. Echter, binnen de bebouwde kom van Huissen is het naast de locatie Polseweg de enige locatie om een programma met deze omvang te realiseren. Driegaarden is daarom aangewezen als belangrijke locatie om in de behoefte te kunnen voorzien. In de Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 is het plangebied al aangewezen als gebied waar woningbouw gepland is. Alternatieve locaties voor het realiseren van een woongebied van deze omvang zijn er niet in Huissen.



Gemeentelijke visiekaart (bron: Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022)

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid: de hiervoor in de omgevingsvisie genoemde ambities zijn vertaald in regels. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
De Omgevingsvisie en Verordening geven aan dat moet worden ingezet op een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Voorliggend initiatief voorziet in de herontwikkeling van voormalige kassencomplexen (inmiddels braakliggend terrein) tot de ontwikkeling van een ruim opgezette, groene woonwijk. Hiermee krijgt het gebied een kwaliteitsimpuls die de leefomgeving ten goede komt. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lingewaard 2012-2022
De Structuurvisie bevat de ambities voor de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente Lingewaard. Ingegaan wordt op welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies worden toegevoegd. Het uitgangspunt van het beleid is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. De gemeente zet onder andere in op een evenwichtige ontwikkeling als onderdeel van het stedelijk netwerk, versterking van de leefbaarheid en identiteit van de woonkernen, een vitaal platteland en verantwoorde waterberging. Daarnaast streeft de gemeente naar de ontwikkelingen van nieuwe woningen binnen de contouren om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. In Huissen wordt vooral gebouwd voor de opvang van mensen uit de regio, in de overige kernen wordt vooral voor de eigen behoefte gebouwd.

Woonbeleid Lingewaard
Nota Wonen 2016-2020
Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. De nota vormt het kader om samen met onze partners er voor zorg te dragen dat we onze inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsopgaven:

De bestaande woningvoorraad. Gestreefd wordt dat de woningen en wijken in Lingewaard hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad. Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen moet worden gezorgd voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.

Ouderen en huishoudens met zorgvraag. De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag moeten zo goed mogelijk ondersteund worden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.

Leefbaarheid in wijken en kernen. Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.

Nieuwbouw. Uitgangspunt is tot 2020 in ieder geval 700 woningen te willen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 zijn nog eens circa 250 woningen nodig. Er worden alleen woningen toegevoegd waar er te weinig van zijn.

Huisvesting Statushouders. De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. Dit wordt zowel in de bestaande voorraad gedaan maar er wordt ook ingezet op (tijdelijke)nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Subregionale woonagenda Arnhem en omgeving 2017-2027
In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Uitgangspunten zijn:

- Betaalbaar en beschikbaar (sociale huur, middeldure huur, bijzondere doelgroepen);
- Op en top duurzaam (verduurzaming bestaande voorraad, gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen, naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving, faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen));
- Verschil maken (naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen).

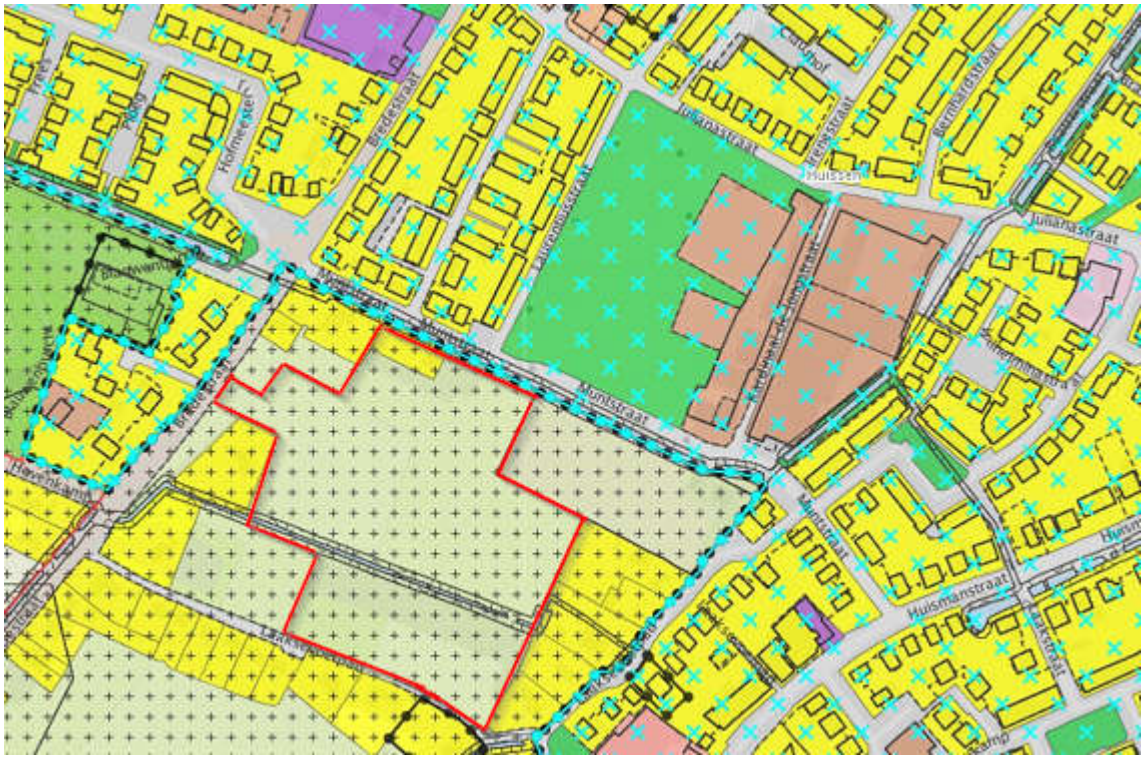
Bij nieuwbouw ligt de focus meer op kwaliteit dan op kwantiteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en - op een verantwoorde wijze - in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt. In de subregionale woonagenda zijn kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. Belangrijk daarin is dat het woningmarktonderzoek van Companen, dat om de 3 jaar wordt geactualiseerd, het toetsingskader is voor woningbouwplannen en dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

Conclusie woonbeleid
Het plan voor Driegaarden fase 1 is een uitwerking van het beleid zoals in de structuurvisie, de Nota Wonen en de subregionale woonagenda is verwoord. In deze beleidsdocumenten is Driegaarden reeds opgenomen als geplande woningbouwlocatie binnen stedelijk gebied. Het is een belangrijke locatie om aan de woningbouwbehoefte in de gemeente Lingewaard en specifiek Huissen te kunnen voldoen. Het plan sluit daarnaast aan op de historische kenmerken van het landschap (oorspronkelijk gaardengebied Huissen) en biedt veel ruimte voor waterberging. Door de flexibele opzet van dit bestemmingplan kan er ingespeeld worden op de actuele behoefte, wat aansluit op het subregionale woonbeleid. In paragraaf 3.1 is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd dat het programma dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aansluit bij de behoefte conform het rapport van Companen.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Het grootste deel van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

In het noordwestelijk deel van het plangebied ligt een kavel met de enkelbestemming 'Wonen'. Midden door het plangebied loopt een watergang met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De woningbouwplannen uit voorliggend initiatief zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Gezien de functiewijziging in het plangebied van een agrarische functie naar een woonfunctie, zijn er verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hiermee is voor het gehele plangebied onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Ten tijde van de onderzoeken was de locatie waar de supermarkt is beoogd ook nog onderdeel van het plangebied en daarmee van het onderzoeksgebied. Zoals in paragraaf 1.1 is toegelicht is later besloten de supermarkt met een separate procedure in bestemmingsplan te brengen.
In bijlage 3 is een samenvattende rapportage uit 2010 opgenomen waarin de conclusies van voorgaande bodemonderzoeken binnen het gehele gebied Driegaarden zijn opgenomen. Hierin zijn ook conclusies opgenomen voor de percelen behorend bij de voormalige agrarische bedrijven aan de Laakse voetpad 3, 5 en 6. Deze percelen zijn qua bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde woonfunctie. Het uitvoeren van saneringen op deze percelen is op basis van de bodemonderzoeken destijds niet nodig geacht. Omdat er nadien wijzigingen zijn geweest in de regelgeving voor de bodemkwaliteit, is in 2018 een historisch vooronderzoek gedaan voor deze zelfde percelen (zie bijlage 4). Voor een aantal verdachte deellocaties is aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 5). Hierin wordt geconcludeerd dat er op deze deellocaties slechts enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Gezien de aard en de mate van de verontreinigingen zijn er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Nader bodemonderzoek op deze locaties is niet nodig. Gelijktijdig is een waterbodemonderzoek uitgevoerd voor de sloot die centraal in het plangebied ligt (zie bijlage 6). Hierin is geconcludeerd dat de waterbodem van de sloot slechts licht verontreinigd is met enkele metalen. De milieuhygiënische kwaliteit van de waterbodem is zodanig dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en er geen reden is voor aanvullend waterbodemonderzoek.
Voor de percelen F 4323 en 4644 is in 2018 een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7). Hierin wordt geconcludeerd dat er slechts sprake is van enkele lichte verontreinigingen en dat er geen aanleiding is tot nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling op het perceel.

Gezien de resultaten van de onderzoeken wordt dit bestemmingsplan ten aanzien van bodemkwaliteit uitvoerbaar geacht.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit metingen van het rekenpunt 15467508 (aan de Stadswal ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m^3)	25,002 µg/m^3	19,69 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is de realisatie van maximaal 114 woningen van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend initiatief is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied grenst ten noorden aan de Muntstraat en ten zuiden aan de Laakse Eind. Aan de west- en oostzijde liggen woningen. De Laakse Eind is een doodlopend pad zonder doorgaand verkeer, op de Muntstraat geldt een 30 km/h-regime. Op de Bredestraat geldt een 50 km/u-regime, evenals op de oostelijk gelegen Huismanstraat. Vanwege de ligging binnen de geluidzone van de Bredestraat en de Huismanstraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen in bijlage 8 (dit onderzoek geldt voor het totale project inclusief supermarkt). De geluidbelasting ten gevolge van de Huismanstraat ligt op alle woningen lager dan 48 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor deze weg niet wordt overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de Bredestraat overschrijdt op één gevel van één woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting is op die gevel ten hoogste 51 dB. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor deze woning wordt een hogere waarde aangevraagd. Voor de overige woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden door verkeer op de Bredestraat.

Wat betreft het aspect geluid is dit plan uitvoerbaar.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek
In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor het plan. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de Huismanstraat enkele percelen met een bedrijfsbestemming aanwezig (detailhandel en bedrijf met maximaal milieucategorie 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, richtafstand VNG: 30 m). Ten westen van het plangebied ligt een sportveldencomplex en ten noorden van de Munstraat enkele kleinere sportveldjes (richtafstand VNG sportveldcomplexen: 50 m). De kleinste afstand van de bedrijven aan de Huismanstraat tot het plangebied is 80 meter, de voetbalvereniging ligt op 160 meter afstand en de sportveldjes op 120 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden (rustige woonwijk) van de VNG voldaan.

Voor de geplande supermarkt (die nu met een separate bestemmingsplanprocedure mogelijk wordt gemaakt) geeft de VNG een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Om de mogelijke gevolgen van geluid vanwege de nieuwe supermarkt op bestaande en nieuwe woningen te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 9. Bij dit onderzoek is uitgegaan van het volledige project Driegaarden fase 1, inclusief woonwijk. Er is in dit onderzoek zowel gekeken naar de supermarkt als naar het parkeerterrein. Uit het onderzoek blijkt dat voor de nieuwe woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt enkele richtwaarden worden overschreven. De benodigde maatregelen worden getroffen. Voor de rekenpunten 5 en 11 word een hogere geluidsbelasting toegestaan, omdat maatregelen stedenbouwkundig en landschappelijk niet gewenst zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Screenshot risicokaart.nl

Het plangebied ligt in noordelijk richting op 560 meter afstand van een zwembad (opslag chloor) en op 1.000 meter afstand van een tankstation met LPG. Hieruit is op te maken dat het plangebied in geen van de invloedsgebieden van deze inrichtingen ligt.
Het plan is gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute en van de nog aan te leggen snelweg A15. Vanwege deze ligging en de toename van het aantal mensen in het invloedsgebied, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 10. De Veiligheidsregio heeft op 16 januari 2019 een positief advies uitgebracht voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies is ook opgenomen in bijlage 10.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Planspecifiek

Het onderhavige plan behelst de bouw van maximaal 114 woningen en maakt onderdeel uit van een groter project van 139 woningen en supermarkt. Het blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2000 woningen (Besluit m.e.r. bijlage D11.2). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. ingediend bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie geldt voor het totale project inclusief de woonbuurt Driegaarden fase 1 (dus in totaal 139 woningen en een supermarkt).
In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

1. Kenmerken van het project

De bouw van maximaal 139 woningen en een supermarkt zorgt niet voor belemmeringen wat betreft gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook is er gezien de aard van de ontwikkeling geen significant verhoogd risico voor de menselijke gezondheid door bijvoorbeeld ongevallen en/of rampen.

2. Plaats van het project

Het bestaande grondgebruik van het plangebied als grasland en maïsland (en het voormalige gebruik als glastuinbouwlocaties) en als supermarkt en de beperkte aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied zorgen ervoor dat het project zich niet in een qua milieu kwetsbaar gebied bevindt. Het plangebied ligt niet binnen gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en wateraspecten.

3. Kenmerken van de potentiële effecten
Gezien de beperkte omvang en de aard van de ontwikkeling (de bouw van maximaal 139 woningen en een supermarkt) en de aard van de omgeving (voormalige glastuinbouwlocaties die inmiddels binnen de bebouwde kom zijn komen te liggen en een supermarktlocatie), is er geen sprake van onevenredige nadelige effecten voor het milieu in de omgeving.

Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterplan Lingewaard
De gemeente Lingewaard heeft samen met het waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. Doel is duurzaam waterbeheer en een betere afstemming tussen water en ruimtelijke ontwikkelingen. De nadruk van het plan ligt op het aanpakken van knelpunten in waterbeheer in met name de kernen van Lingewaard.

Planspecifiek
Voor dit plan is enkele malen overleg geweest met het waterschap Rivierenland en de gemeente (dit ging over het oorspronkelijke plan inclusief supermarkt). Naar aanleiding hiervan is een waterbergingsopgave berekend voor de verschillende deelgebieden. Het verhard oppervlak omvat na realisatie circa 1,3 ha. (zonder de supermarktlocatie). Met de waterbergingsopgave die dat met zich meebrengt, is in het plan rekening gehouden door hier voldoende ruimte voor te reserveren. De huidige watergangen in het gebied blijven in het plan behouden.

In het begin van de planvorming is een waterbergingsopgave berekend, die uitging van compensatie van de toename aan verharding. Een deel van het terrein was door de aanwezigheid van kassen namelijk reeds verhard. Echter, in de loop van het planproces zijn de uitgangspunten t.a.v. waterberging gewijzigd. Uitgangspunt is dat er meer aandacht moet zijn voor een klimaatadaptief ontwerp van het plan. Concreet betekent dit dat mede naar aanleiding hiervan de waterbergingsopgave groter is geworden. Het volgende is afgesproken met de gemeente en met het Waterschap:
- Noordelijk deel langs Muntstraat: waterberging creëren door verbreding van de A-watergang langs Muntstraat en toepassing bufferoplossingen bij de supermarkt;
- Zuidelijk deel rondom Groene Gaarde: waterberging creëren door het realiseren van wadi's, waarbij er medegebruik mogelijk is (spelen, groen, etc.).

De volgende afspraken zijn daarbij belangrijk:
- Er wordt geprobeerd zoveel mogelijk klimaatadaptief in te richten en rekening te houden met de verslechterende situatie door de rioleringsmaatregelen.
- Er wordt zoveel mogelijk water geborgen in de openbare ruimte en wegen e.d. (o.a. het toepassen van een omgekeerd dakprofiel op de wegen).
- Er wordt een bypass gerealiseerd langs het Laakse voetpad: watergang/greppel met duiker (op grondgebied van de gemeente). Dit ontlast de A-watergang in het plangebied. Het overige deel van dit strookje wordt ook ingericht als wadi (t.b.v. de opgave waterberging).
- Er wordt onderzocht of infiltratie kan plaatsvinden of dat de wadi moet worden voorzien van een drainage (bodempassage). Tevens wordt onderzocht wat de invloed is van infiltratie op omgeving (grondwateroverlast) en mogelijke kwel van de rivier.
- Er wordt onderzocht hoe hoog de vloerpeilen moeten worden van de woningen. De volgende tekst is daarbij van belang (grondwaterbeleid van de gemeente): Bepalend is dat de vloerpeil woning 0,30 meter hoger dient te liggen dan de as van de weg, maar tevens ook (minimaal) 1,00 meter boven de GHG. Vaak is de GHG eis ondergeschikt, maar in sommige gevallen is deze eis wel bepalend en dient het vloerpeil 1,00 meter boven de GHG te worden aangebracht. Het is aan de initiatiefnemer om in detail de GHG uit te zoeken (onderzoek grondwater).
- Voorgesteld wordt om de wadi's deels te beplanten (bomen, heesters, bloemenmengsels). Verder zo veel mogelijk groen i.v.m. klimaatadaptatie.

Het vuilwaterriool zal worden aangesloten op het bestaande rioolnetwerk van Huissen.

De gemeente neemt na realisatie van het plan de openbare ruimte over en gaat deze beheren. Derhalve wordt de civieltechnische uitwerking en dus ook de exacte maatvoeringen van waterberging en riolering in

samenspraak opgesteld. De gemaakte afspraken zijn uitgangspunt bij het ontwerp. Geconcludeerd is dat er voldoende ruimte is voor waterberging in het plangebied. Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Om de mogelijke effecten van het plan op beschermde soorten en gebieden in te schatten is een Quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (zie bijlage 11). Ten tijde van de Quick scan was de locatie waar de supermarkt is beoogd ook nog onderdeel van het onderzoeksgebied.

Gebiedsbescherming
Voor wat betreft gebiedsbescherming is in het onderzoek geconcludeerd dat het plan niet leidt tot significant nadelige effecten op Natura 2000-gebieden of het Gelders natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Rijntakken) ligt op grote afstand (circa 1.000 meter afstand) met daartussen een woonwijk. In de uitgevoerde voortoets stikstofdepositie (zie bijlage 12) is geconcludeerd dat er in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarom geen sprake van significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
Wat betreft soortenbescherming wordt in de Quick scan geconcludeerd dat het plan niet leidt tot effecten op zwaarder beschermde soorten anders dan algemene broedvogels. Voor enkele algemeen beschermde soorten die mogelijk voorkomen, geldt een vrijstelling bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Verder geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna tijdens de ontwikkeling en dat als er broedgevallen aanwezig zijn, deze nooit verstoord mogen worden.

Na uitvoering van het ecologisch onderzoek zijn in de omgeving van het plangebied waarnemingen van de steenuil gedaan. Mogelijk is het plangebied onderdeel van het foerageergebied van de steenuil. Om dit nader te onderzoeken, zijn er in het voorjaar van 2019 vervolgonderzoeken (zie bijlage 13) uitgevoerd. Tevens werd er onderzoek gedaan naar het voorkomen van marterachtigen. De rapportage van deze vervolgonderzoeken is als bijlage toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van dit onderzoek zullen de initiatiefnemers in overleg met de ecoloog waar nodig maatregelen treffen in het plangebied die een positieve invloed hebben op het leefgebied van de steenuil (paaltjes, fruitbomen, etc.). Deze maatregelen zullen het stedenbouwkundig ontwerp beïnvloeden. Dit bestemmingsplan biedt, door de flexibele opzet, de ruimte om de maatregelen te treffen en hiermee in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening te houden. Met betrekking tot marterachtigen is geconcludeerd dat er geen verlies van leefgebied of andere beschermde gebiedsfuncties zullen optreden door de ontwikkeling.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

4.4.1 Inleiding
Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het gaat daarbij om verkeerskundige inpassing in de omgeving, ontsluiting, situering van parkeren en de parkeerbalans aan de hand van parkeernormeringen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Muntstraat en de Bredestraat. Via langzaam verkeersverbindingen wordt het plangebied verder aangehaakt op het netwerk aan wegen en paden in Huissen. In de stedenbouwkundige visie (Bijlage 1) en het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2) wordt verder ingegaan op de verkeersstructuur en de openbare ruimte.

Om te onderzoeken wat het effect is van het plan op de wegenstructuur in de omgeving, zijn er verschillende verkeersonderzoeken uitgevoerd. In 2018 is door BVA een verkeersonderzoek opgesteld dat antwoord gaf op de vraag of de verkeersgeneratie van het plan Driegaarden Fase 1 opgevangen kan worden op de bestaande wegenstructuur. Tevens is een doorkijk opgesteld richting de toekomstige ontwikkeling van Driegaarden fase 2 en 3.
In 2021 is een aanvullend verkeersonderzoek naar de effecten van Plan Driegaarden uitgevoerd. De op 23 september 2020 unaniem in de gemeenteraad aangenomen motie Verkeersstromen Driegaarden vormde aanleiding voor het uitvoeren van dit verkeersonderzoek. In het door Goudappel uitgevoerd verkeersonderzoek van juni 2021 is gebruik gemaakt van een geactualiseerd regionaal verkeersmodel en is gekeken naar de huidige weginrichting van een tiental wegen in de omgeving van Plan Driegaarden. Het in 2020 vastgestelde Wegencategoriseringsplan is hierbij als uitgangspunt genomen. Het verkeersonderzoek Plan Driegaarden bevat verschillende aanbevelingen om bepaalde wegen en kruispunten in de omgeving van Plan Driegaarden aan te passen.

Hierna zal worden ingegaan op de conclusies van de beide onderzoeken en ook op parkeren.

4.4.2 Verkeersonderzoek BVA

In 2018 heeft Verkeersadviesbureau BVA onderzoek gedaan naar de verkeersgeneratie van Driegaarden ten tijde van dit onderzoek was de realisatie van een supermarkt (met naastgelegen woningen) ook nog onderdeel van het plan. In het verkeersonderzoek is daarom naast de verwachte verkeersgeneratie van 114 woningen ook de verwachte verkeersgeneratie van de supermarkt en de 16 naastgelegen te realiseren woningen onderzocht. Het gehele onderzoeksrapport is als bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen. In het verkeersonderzoek van BVA zijn de volgende vragen beantwoord:

Wat is de verwachte verkeersgeneratie van de 130 woningen?
De verwachte verkeersgeneratie van de 1e fase is 988 ritten per etmaal.

Voldoet de bestaande wegenstructuur en weginrichting?
Voor dit onderzoek zijn de verkeersgevens uit het regionaal verkeersmodel uit 2017 beschikbaar gesteld, met een prognose voor 2027. De resultaten van het verkeersmodel aangevuld met de te verwachten hoeveelheid verkeer van en naar Driegaarden, wijzen op een behoorlijke toename van verkeer op de Bredestraat, vooral ten noorden van de rotonde. Hierdoor komt de verkeersveiligheid op de Bredestraat (noordkant rotonde) mogelijk in het gedrang. De bestaande weginrichting voldoet niet overal en door de toenemende intensiteiten worden de omissies in de vormgeving nadrukkelijker merkbaar.
Daarnaast neemt de intensiteit op de Van Voorststraat verder toe door de ontwikkeling. Een weg waarop de intensiteit, ook in de autonome situatie, al aan de hoge kant is. Deze weg verdient daarom de aandacht.
Wanneer er een doorkijk wordt gegeven naar fase 2 en 3, dan komt ook de Gochsestraat als knelpunt naar voren. Op deze weg neemt de intensiteit sterk toe, waardoor de erftoegangsfunctie onder druk komt te staan.
Er wordt niet verwacht dat de woonstraten in de directe omgeving van de supermarkt (Gangulphusstraat, Laurentiusstraat en Wilhelminastraat) met een significante toename van het autoverkeer te maken krijgen.

Wat zijn de effecten van de verwachte verkeersgeneratie op de verkeersstromen in het gebied?
In het onderzoek worden geen doorstromings- of capaciteitsproblemen op de kruispunten door het gegenereerde verkeer van de ontwikkeling verwacht. Eventuele knelpunten die zich in de toekomstige situatie voordoen, zullen zich hoe dan ook voordoen, ongeacht de ontwikkeling.

Doorkijk richting toekomstige fases 2 en 3
Ten slotte is er voor de overige fasen van het project een doorkijk gegeven. Voor de 1e fase zijn maximaal 130 woningen gepland. In totaal zal het gehele project ongeveer 525 woningen krijgen. Als deze verhouding gebruikt wordt voor het berekenen van de verkeersgeneratie komt het totaal uit op ongeveer 3.000 ritten. Inclusief de de supermarkt worden dit ongeveer 5.500 ritten per etmaal.
Voor deze doorkijk wordt aangenomen dat het verkeer uit fase 2 en 3 wordt ontsloten via de Gochsestraat. Dit betekent volgens BVA dat er ongeveer 3.000 voertuigen extra via de Gochsestraat gaan rijden. Dit komt in totaal uit op ongeveer 6.500 motorvoertuigen per etmaal. Doordat de buurtsupermarkt aan de Gochsestraat verdwijnt, gaan hier 650 ritten van af. Daarom zal in de praktijk zal de totale intensiteit lager uitvallen.
Hoewel de Gochsestraat een 50 km/u regime heeft is de inrichting van de weg vrijwel gelijk aan die van een erftoegangsweg. Op basis van het gebruik kan heroverwogen worden om deze straat vorm te geven als een gebiedsontsluitingsweg, hoewel dat lastig is door de beperkte ruimte .

4.4.3 Verkeersonderzoek Goudappel

In september 2020 is een motie aangenomen, waarbij het college wordt verzocht gelijktijdig met de uitvoering van het plan Driegaarden fase 1 de weginrichting van de omliggende wegen waar nodig aan te passen aan de veranderde verkeersstromen, conform het in maart 2020 aangenomen Wegencategoriseringsplan. Naar aanleiding hiervan is aan Goudappel BV gevraagd om te onderzoeken wat de verkeerskundige consequenties zijn van de ontwikkeling de verschillende fase van Driegaarden (dus niet alleen fase 1 dat in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, maar ook fase 2 en 3). Dit laatste betreft dus een verdere uitwerking van de conclusies die reeds door BVA waren gesteld. Het onderzoek is als bijlage 15 toegevoegd.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: “Wat is het effect van de realisatie van plan Driegaarden fase 1b, 2 en 3 op de verkeersstromen in Lingewaard?”. Ook wordt daarbij gekeken in hoeverre een tiental wegen is ingericht conform de richtlijnen en eisen uit het Wegencategoriseringsplan. Tevens wordt een advies gegeven over de reconstructie van een aantal wegen.

Extra verkeer Driegaarden leidt niet tot overbelasting netwerk

Het onderzoek geeft aan dat er door de ontwikkeling van plan Driegaarden fase 1, 2 en 3 meer verkeer over de omliggende wegen zal gaan rijden. Op geen van de wegen en kruispunten leidt de ontwikkeling van Driegaarden tot een overbelasting. Met uitzondering van de Van Voorststraat blijven de intensiteiten op alle beschouwde wegen onder de 6.000 motorvoertuigen per etmaal, wat volgens de landelijke richtlijnen als bovengrens van verkeer op erftoegangswegen aangehouden kan worden. De Van Voorststraat is een gebiedsontsluitingsweg en kan de toekomstige intensiteiten prima aan. Wat de kruispunten betreft scoort de rotonde Stadswal – Ir. Molsweg – Van Voorststraat – Langekerkstraat al in de huidige situatie slecht op doorstroming en de rotonde Stadswal – Huismanstraat – Helmichstraat matig. In de toekomstscenario’s met en zonder Plan Driegaarden blijft dat zo. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Karstraat – Stadswal – Polseweg – Gochsestraat verandert van goed in 2020 naar matig in 2030 met alle harde/middelharde plannen en Driegaarden fase 1a. Er wordt geadviseerd om deze kruispunten op korte termijn aan te pakken. Het onderzoek van Goudappel doet hier voorstellen voor, die in een later stadium verder zullen worden uitgewerkt.

In het Wegencategoriseringsplan is voorgesteld om op de Driegaardsestraat en Klaphek 50 kilometer per uur in te stellen. Op basis van het onderzoek van Goudappel blijkt dit niet wenselijk te zijn. Op deze wegen en op de Bredestraat, Huismanstraat en Gochsestraat is namelijk onvoldoende ruimte beschikbaar voor een Duurzaam Veilige weginrichting bij een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur. Goudappel adviseert verkeersveiligheid en een aantrekkelijke leefomgeving te verkiezen boven doorstroming en niet de snelheid op de Driegaardsestraat en Klaphek te verhogen naar 50 km/uur, maar de maximumsnelheid op de Gochsestraat, Huismanstraat en Bredestraat te verlagen naar 30 km/uur en deze wegen te voorzien van brede rode fietsstroken. Dit vergroot de concurrentiekracht van de fiets en uitwijkgedrag via de woonwijken valt niet te verwachten. Bovendien biedt het kansen om de straat in te richten als een aantrekkelijk onderdeel van de leefomgeving, waar mensen zich veilig kunnen verplaatsen, maar er ook ruimte is voor ontmoeting.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad het Maatregelenprogramma GMP-plus vastgesteld. Hierbij heeft de-gemeenteraad ingestemd met het in 2022 opstarten van de planvoorbereiding van de eerste 10 projecten van de geprioriteerde maatregelenlijst. Binnen deze top 10 staan de volgende projecten en onderzoeken die relevant zijn voor Plan Driegaarden:

- Realisatie vrijliggende fietspaden rotonde Stadswal-Huismanstraat-Karstraat-Helmichstraat;
- Reconstructie Bredestraat;
- Reconstructie Huismanstraat;
- Verkeersonderzoek rotonde Stadswal-Van Voorststraat-Langekerkstraat-Stadswal Noord.

Daarnaast is de gemeente al bezig met de planvoorbereiding om de Gochsestraat te gaan herinrichten.

Met de aanpak van deze wegen en kruispunten wordt uitvoering gegeven aan de motie Verkeersstromen Driegaarden van 23 september 2020. De wegen zijn in staat om de toename aan verkeersintensiteiten goed af te wikkelen. Met het oog op de toekomst en andere mogelijke woningbouwplannen is het nodig om de inrichting van verschillende wegen en kruispunten de komende jaren te optimaliseren. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar voor wat betreft het aspect verkeer.

4.4.4 Parkeren

Het parkeren in het plan vindt plaats aan de straat, in parkeerkoffers en op eigen terrein. Bij uitwerking van het exacte programma zal ook het parkeren worden uitgewerkt. Er is in ieder geval voldoende ruimte gereserveerd om te voldoen aan de parkeernormen die door de gemeente worden gehanteerd. Het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd en wordt bij de uitwerking van het plan als uitgangspunt meegenomen. Voor twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen wordt uitgegaan van één parkeerplaats op eigen terrein. Bij rijwoningen is er ruimte gereserveerd voor parkeerkoffers.

4.4.5 Conclusie

Uit zowel het onderzoek van BVA als het later uitgevoerde onderzoek van Goudappel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van het plan van Driegaarden goed is op te vangen op de bestaande wegenstructuur. Het later uitgevoerde onderzoek van Goudappel (met als uitgangspunten een actueel verkeersmodel en het vastgestelde wegencategoriseringsplan) onderschrijft deze conclusie. Het rapport van BVA geeft aan dat voor de toekomstige uitbreiding fase 2 en 3 (die buiten de scope van dit bestemmingsplan vallen) mogelijk aanvullende maatregelen nodig zijn. In het onderzoek van Goudappel worden deze maatregelen verder uitgewerkt tot concrete voorstellen voor de herinrichting van enkele locaties. Het volgens het parkeerbeleid benodigde aantal parkeerplaatsen is middels de regels van dit bestemmingpslan geborgd. Met de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is dit bestemmingsplan uitvoerbaar voor wat betreft het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
De gemeente Lingewaard heeft een inventarisatie gemaakt van cultuurhistorische waarden in de gemeente (cultuurhistorische waardenkaart Lingewaard). Het plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurlandschap 'regelmatige stroomrugontginning op hogere delen van de stroomrug'. In het gebied komen verder geen cultuurhistorische waarden voor. Het plangebied ligt in het oorspronkelijke 'gaardengebied' van Huissen. Met de centrale gaarde wordt in het stedenbouwkundig plan recht gedaan aan de oorspronkelijke gebruik en de historie van het gebied. Het stedenbouwkundig plan heeft betrekking op het oorspronkelijke/eerdere plangebied van Driegaarden fase 1, inclusief supermarkt en naastgelegen woningen (zie paragraaf 1.1).

Archeologie
Het plangebied heeft nu de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
Om de archeologische waarden te bepalen, is bureauonderzoek en inventariserend (verkennend) veldwerkonderzoek uitgevoerd. Ten tijde van het onderzoek was de locatie waar de supermarkt is beoogd ook nog onderdeel van het onderzoeksgebied. De resultaten van het onderzoek zijn te vinden in bijlage 16. Doel van het bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied, waarna deze vervolgens is getoetst door een verkennend veldonderzoek. Conclusie van het onderzoek is dat, op basis van de aangetroffen afzettingen en het ontbreken van archeologische indicatoren, de kans zeer klein is dat er archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Geconcludeerd wordt dat er dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. De dubbelbestemming voor archeologie is in dit plan daarom niet overgenomen.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Explosieven

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden niet-gesprongen explosieven (hierna: NGE) in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of er NGE aanwezig zijn.

Planspecifiek
Naar aanleiding van het initiatief is er een projectleiderssamenvatting NGE opgesteld, die als bijlage 17 in deze toelichting is opgenomen. In een PLS-NGE wordt nagegaan of op de beoogde projectlocatie NGE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. Hiervoor zijn de risicokaart NGE van de gemeente en de gemeentelijke informatiesystemen geraadpleegd.

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het projectgebied, in de niet-naoorloqs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten CE kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155mm/15 cm tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot 6,90m+NAP.

Het kleinste zoekdoel van te verwachten CE kan worden gedefinieerd als 'geschutmunitie > 2 cm'. Om de risico's met betrekking op CE te minimaliseren wordt aanbevolen om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een aanvullend bronnen- of (grondradar)detectieonderzoek uit te voeren. Middels een dergelijk aanvullend onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het projectgebied reeds naoorlogse bodemroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

- Indien hieruit blijkt dat de aard en de omvang van deze werkzaamheden voldoende zijn om te kunnen stellen dat niet langer sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van CE, dan kunnen de voorgenomen werkzaamheden zonder beperkende maatregelen worden uitgevoerd;
- Wanneer echter blijkt dat de aard en de omvang van deze werkzaamheden onvoldoende is om te kunnen stellen dat niet langer sprake is van een verhoogde kans op het aantreffen van CE, dan dienen aanvullende opsporingswerkzaamheden, zoals bedoeld in het WSCS-OCE1, te worden uitgevoerd

Deze onderzoeken zullen in de loop van de procedure van dit bestemmingsplan worden verricht. Gezien de uitkomsten van de projectleiderssamenvatting wordt dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht ten aanzien van niet gesprongen explosieven.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan met de initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst. Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.
Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Water
Gebruik
De bestaande waterpartijen hebben de bestemming ‘Water’. Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen, ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen, overbruggingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dient een weg aangelegd te worden waarvan de minimale breedte in de regels is bepaald. Voor de locatie van de weg is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
Bouwen
De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen - 1, 2 en 3

Gebruik

De bestemmingen Wonen - 1, 2 en 3 zijn flexibele woonbestemmingen. De gronden zijn niet alleen bestemd voor wonen, maar ook voor bijbehorende openbare voorzieningen. Er zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding waar in ieder geval een weg en een fiets- en/of voetpad dienen te worden gerealiseerd. Voor de locatie van de weg en het fiets-/voetpad zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Tevens is een aanduiding opgenomen die aangeeft waar een groen park gerealiseerd moet worden (binnen Wonen - 2).

Bouwen

Het minimale en maximale aantal woningen is per bestemming opgenomen in de regels. Middels een afwijkingsmogelijkheid kan van het aantal woningen worden afgeweken, mits in totaal het maximumaantal van 114 woningen in dit bestemmingsplan niet wordt overschreden. Voor het bouwen is de typologie van woningen vastgelegd (wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen bij Wonen - 2 en Wonen - 3). Daarnaast is de oppervlakte, de bouwhoogte en de afstand tot perceelgrenzen voor woningen (hoofdgebouwen) opgenomen in de bouwregels. Tevens zijn regels opgenomen voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, zoals de afstand tot de voorgevel van de woning, de maximale goot- en bouwhoogte, het toegestane oppervlak van deze bouwwerken. Aangezien de uiteindelijke verkaveling nog niet bekend is, zijn geen bouwvlakken opgenomen. De bepalingen in de bouwregels zijn gerelateerd aan, nog niet vastgelegde, bouwperceelgrenzen.

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De bescherming van de hoofdwatergangen vindt plaats via de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’. Binnen deze dubbelbestemming is de beschermingszone van de hoofdwatergang opgenomen. Het kan voorkomen dat de hoofdwatergang niet zichtbaar is, maar onderduikend, dan zorgt de dubbelbestemming ervoor dat de instandhouding van de hoofdwatergang is gewaarborgd.

Binnen deze bestemming wordt het bouwen ten behoeve van een onderliggende bestemming getoetst of dit de hoofdwatergang of het onderhoud hiervan zal schaden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de Keur van het waterschap. Ook het bouwen valt onder de regels van de Keur van het waterschap, maar door het opgenomen omgevingsvergunningstelsel wordt voorkomen dat er een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, waarvoor geen ontheffing van de Keur kan worden verkregen. Er is namelijk advies van het waterschap vereist. Hierdoor vindt er afstemming plaats tussen de omgevingsvergunning voor bouwen en de bepalingen uit de Keur.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie omdat sprake is van een bovenlokaal belang. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in dit plan. Samen met het waterschap Rivierenland zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld. Over de gewenste situatie bestaat overeenstemming.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan zijn in 2018 twee informatieavonden georganiseerd, één gericht op omwonenden en één gericht op algemene belangstellenden. Verder zijn is geen formeel inspraakmoment georganiseerd: het plan is als ontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan “Bestemmingsplan Huissen, Driegaarden 1e fase” heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 6 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 11 zienswijzen ingediend. In de Reactienota Zienswijzen (zie bijlage 18) wordt op deze zienswijzen ingegaan. Tevens wordt in deze Reactienota Zienswijzen ingegaan op enkele ambtshalve wijzigingen die zijn verwerkt in dit plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Visie Driegaarden fase 1

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3 Samenvattende rapportage bodemonderzoek

Bijlage 4 Historisch vooronderzoek bodem

Bijlage 5 Bodemonderzoek verdachte deellocaties

Bijlage 6 Waterbodemonderzoek

Bijlage 7 Bodemonderzoek Muntstraat ong.

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek supermarkt Muntstraat

Bijlage 10 Beperkte verantwoording groepsrisico

Bijlage 11 Ecologisch onderzoek

Bijlage 12 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 13 Ecologisch vervolgonderzoek

Bijlage 14 Verkeersonderzoek BVA

Bijlage 15 Verkeersonderzoek Goudappel BV

Bijlage 16 Archeologisch onderzoek

Bijlage 17 Projectleiderssamenvatting NGE

Bijlage 18 Reactienota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het 'Bestemmingsplan Huissen, Driegaarden 1e fase' van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.210-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, 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 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.9 begane grondvloer

de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt.

1.10 bestaand

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.14 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.15 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel;
1.18 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
1.19 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
1.20 erf
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
1.21 erker
een bijgebouw in één bouwlaag aan de voorgevel van een woning;
1.22 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
1.23 gestapelde woningen
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;
1.24 geschakelde woning
een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse bouwperceelgrens wordt gebouwd;
1.25 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
1.26 nutsvoorziening
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
1.27 omgevingsvergunning
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
1.28 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade, dakkapel, dakopbouw, of klimaatinstallatie (zoals een airconditioning of warmtepompinstallatie) met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;
1.29 peil
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.30 twee-aaneen gebouwde woning
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;
1.31 wet/wettelijke regelingen
indien en voorzover in deze voorschriften wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.32 woning

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.5 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.

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen

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, klimaatinstallaties (zoals airconditioning en warmtepompen) en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving
3.2 Bouwregels
3.3 Specifieke gebruiksregels
3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. infiltratievoorzieningen;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
g. duikers.

3.1.2 Weg

Ter plaatse van de aanduiding ‘verkeer’ wordt een weg gerealiseerd.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen en bouwwerken gelden de volgende bouwregels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd
b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 en toestaan dat de weg op een andere locatie wordt gerealiseerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving
4.2 Bouwregels
4.3 Afwijken van de bouwregels
4.4 Afwijken van de gebruiksregels
4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woondoeleinden, waarbij wonen als hoofdfunctie kan worden aangemerkt en ondergeschikt daaraan het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. erven, voor onder andere parkeren, toegangspaden en tuinen;
c. openbare ruimte, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeersdoeleinden, waaronder parkeren;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterbeheersing, waaronder waterberging en –infiltratie ten dienste van de waterhuishouding.

4.1.2 Groenvoorzieningen en water

Minimaal 8% van de oppervlakte van de in artikel 4.1.1 bedoelde gronden wordt gebruikt voor groenvoorzieningen en/of water.

4.1.3 Weg

Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' wordt een weg gerealiseerd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegelaten bebouwing

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegelaten:

a. woningen, die als hoofdgebouw worden aangemerkt;
b. aan- en uitbouwen en bij de woningen behorende bijgebouwen;
c. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 4.1 vermelde doeleinden.

4.2.2 Aantal woningen

Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet minder bedragen dan 10 en niet meer dan 32.

4.2.3 Bebouwingspercentage bouwperceel ten behoeve van wonen

Het bebouwingspercentage van een bouwperceel ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat bij woonpercelen kleiner dan 200 m² een bebouwingspercentage van maximaal 70% is toegestaan.

4.2.4 Hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare weg, met dien verstande dat de hoofdgebouwen die met twee zijden aan de openbare ruimte grenzen georiënteerd zijn naar beide zijden;
b. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
    1. vrijstaand;
    2. twee-aaneen;
    3. aaneengebouwd;
    4. gestapeld;
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw, uitgezonderd gestapelde woningen, bedraagt op maaiveld maximaal 120 m²;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 1 m aan beide zijden;
    2. bij twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen 1 m aan één zijde;
    3. de afstand tot de voorste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 1 m;
e. de goothoogte van de woningtypen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd mag niet meer bedragen dan 7 m; de goothoogte van het woningtype gestapeld mag niet meer bedragen dan 9 m;
f. de bouwhoogte van de woningtypen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd mag niet meer bedragen dan 11 m; de bouwhoogte van het woningtype gestapeld mag niet meer bedragen dan 12 m;

4.2.5 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zoals bedoeld in artikel 4.2.4 gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m[1] achter de voorgevel, en het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw;
b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erkers vóór de voorgevel kunnen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de breedte van een erker maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    2. de maximale hoogte van een erker het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
    3. de maximale diepte van de erker 1,5 m[1] is;
    4. de afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m[1];
    5. erkers op hoeken van een hoofdgebouw niet zijn toegestaan;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m², met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
    2. minimaal 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
d. de goothoogte voor aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan 0,5 m boven de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
e. de bouwhoogte voor aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

4.2.6 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5m;
b. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

4.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal:
    1. vlaggenmasten: 8 m;
    2. pergola's: 2,5 m;
    3. overige bouwwerken achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
    4. overige bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m.
b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van doeleinden, niet zijnde woondoeleinden, bedraagt maximaal:
    1. lichtmasten: 8 m;
    2. speelvoorzieningen: 4 m;
    3. verkeersvoorzieningen 3,5 m;
    4. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken woningaantal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 en toestaan dat er een ander aantal woningen wordt gebouwd, mits het maximumaantal van 114 woningen in dit bestemmingsplan niet wordt overschreden en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

4.3.2 Afwijken bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 en toestaan dat er een ander bebouwingspercentage wordt gehanteerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.3 en toestaan dat de weg op een andere locatie wordt gerealiseerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijziging naar Agrarisch met waarden - Oeverwallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen - 1' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

4.5.2 Voorwaarden

Van de in lid 4.5.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste twee jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

a. niet begonnen is met werkzaamheden te behoeve van de bouw van woningen, en
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving
5.2 Bouwregels
5.3 Afwijken van de bouwregels
5.4 Afwijken van de gebruiksregels
5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woondoeleinden, waarbij wonen als hoofdfunctie kan worden aangemerkt en ondergeschikt daaraan het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. erven, voor onder andere parkeren, toegangspaden en tuinen;
c. openbare ruimte, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verkeersdoeleinden, waaronder parkeren;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterbeheersing, waaronder waterberging en –infiltratie ten dienste van de waterhuishouding.

5.1.2 Groenvoorzieningen en water

Minimaal 8% van de oppervlakte van de in artikel 5.1.1 bedoelde gronden wordt gebruikt voor groenvoorzieningen en/of water, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'groen' in elk geval een groen park gerealiseerd wordt.

5.1.3 Weg

Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' wordt een weg gerealiseerd.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegelaten bebouwing

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegelaten:

a. woningen, die als hoofdgebouw worden aangemerkt;
b. aan- en uitbouwen en bij de woningen behorende bijgebouwen;
c. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 5.1 vermelde doeleinden.

5.2.2 Aantal woningen

Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet minder bedragen dan 10 en niet meer dan 60.

5.2.3 Bebouwingspercentage bouwperceel ten behoeve van wonen

Het bebouwingspercentage van een bouwperceel ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal 50%.

5.2.4 Hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare weg, met dien verstande dat de hoofdgebouwen die met twee zijden aan de openbare ruimte grenzen georiënteerd zijn naar beide zijden;
b. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
    1. vrijstaand;
    2. twee-aaneen;
    3. aaneengebouwd;
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt op maaiveld maximaal 120 m²;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen 3 m aan één zijde;
    3. de afstand tot de voorste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
e. goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;

5.2.5 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zoals bedoeld in artikel 5.2.4 gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m[1] achter de voorgevel, en het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw;
b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erkers vóór de voorgevel kunnen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de breedte van een erker maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    2. de maximale hoogte van een erker het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
    3. de maximale diepte van de erker 1,5 m[1] is;
    4. de afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m[1];
    5. erkers op hoeken van een hoofdgebouw niet zijn toegestaan;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m², met dien verstande dat:

1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
2. minimaal 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;

d. de goothoogte voor aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan 0,5 m boven de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
e. de bouwhoogte voor aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

5.2.6 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5 m;
b. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

5.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal:
    1. vlaggenmasten: 8 m;
    2. pergola's: 2,5 m;
    3. overige bouwwerken achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
    4. overige bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m.
b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van doeleinden, niet zijnde woondoeleinden, bedraagt maximaal:
    1. lichtmasten: 8 m;
    2. speelvoorzieningen: 4 m;
    3. verkeersvoorzieningen 3,5 m;
    4. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken woningaantal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 en toestaan dat er een ander aantal woningen wordt gebouwd, mits het maximumaantal van 114 woningen in dit bestemmingsplan niet wordt overschreden en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

5.3.2 Afwijken bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.3 en toestaan dat er een ander bebouwingspercentage wordt gehanteerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

5.3.3 Afwijken woningtypes

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder b en toestaan dat er een ander woningtype wordt gebouwd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

5.3.4 Afwijken zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder d en toestaan dat er een andere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gehanteerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.3 en toestaan dat de weg op een andere locatie wordt gerealiseerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijziging naar Agrarisch met waarden - Oeverwallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen - 1' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

5.5.2 Voorwaarden

Van de in lid 5.5.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste twee jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

a. niet begonnen is met werkzaamheden te behoeve van de bouw van woningen, en
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

Artikel 6 Wonen - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving
6.2 Bouwregels
6.3 Afwijken van de bouwregels
6.4 Afwijken van de gebruiksregels
6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woondoeleinden, waarbij wonen als hoofdfunctie kan worden aangemerkt en ondergeschikt daaraan het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep;
b. erven, voor onder andere parkeren, toegangspaden en tuinen;
c. openbare ruimte, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verkeersdoeleinden, waaronder parkeren;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterbeheersing, waaronder waterberging en –infiltratie ten dienste van de waterhuishouding.

6.1.2 Groenvoorzieningen en water

Minimaal 8% van de oppervlakte van de in artikel 6.1.1 bedoelde gronden wordt gebruikt voor groenvoorzieningen en/of water.

6.1.3 Weg

Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' wordt een weg gerealiseerd.

6.1.4 Langzaam verkeersverbinding

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer’ wordt een fiets- en/of voetpad gerealiseerd.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegelaten bebouwing

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegelaten:

a. woningen, die als hoofdgebouw worden aangemerkt;
b. aan- en uitbouwen en bij de woningen behorende bijgebouwen;
c. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
d. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 6.1 vermelde doeleinden.

6.2.2 Aantal woningen

Het aantal woningen binnen deze bestemming mag niet minder bedragen dan 10 en niet meer dan 22.

6.2.3 Bebouwingspercentage bouwperceel ten behoeve van wonen

Het bebouwingspercentage van een bouwperceel ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal 50%.

6.2.4 Hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van woondoeleinden gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de openbare weg, met dien verstande dat de hoofdgebouwen die met twee zijden aan de openbare ruimte grenzen georiënteerd zijn naar beide zijden;
b. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
    1. vrijstaand;
    2. twee-aaneen;
c. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt op maaiveld maximaal 120 m²;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
    1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
    2. bij twee-aaneengebouwde woningen 3 m aan één zijde;
    3. de afstand tot de voorste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
e. goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.

6.2.5 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen zoals bedoeld in artikel 6.2.4 gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m[1] achter de voorgevel, en het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw;
b. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erkers vóór de voorgevel kunnen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de breedte van een erker maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    2. de maximale hoogte van een erker het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
    3. de maximale diepte van de erker 1,5 m[1] is;
    4. de afstand van de erker tot de voorste perceelsgrens minimaal 1,5 m[1] is;
    5. erkers op hoeken van een hoofdgebouw niet zijn toegestaan;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m², met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
    2. minimaal 50% van het achtererf onbebouwd dient te blijven;
d. de goothoogte voor aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan 0,5 m boven de eerste volledige bouwlaag boven het peil;

e. de bouwhoogte voor aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
f. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

6.2.6 Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5 m;
b. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

6.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van woondoeleinden bedraagt maximaal:
    1. vlaggenmasten: 8 m;
    2. pergola's: 2,5 m;
    3. overige bouwwerken achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
    4. overige bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m.
b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van doeleinden, niet zijnde woondoeleinden, bedraagt maximaal:
    1. lichtmasten: 8 m;
    2. speelvoorzieningen: 4 m;
    3. verkeersvoorzieningen 3,5 m;
    4. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken woningaantal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 en toestaan dat er een ander aantal woningen wordt gebouwd, mits het maximumaantal van 114 woningen in dit bestemmingsplan niet wordt overschreden en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

6.3.2 Afwijken bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3 en toestaan dat er een ander bebouwingspercentage wordt gehanteerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

6.3.3 Afwijken woningtypes

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder b en toestaan dat er een ander woningtype wordt gebouwd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

6.3.4 Afwijken zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder d en toestaan dat er een andere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt gehanteerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Afwijken weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.3 en toestaan dat de weg op een andere locatie wordt gerealiseerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

6.4.2 Afwijken langzaam verkeersverbinding

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.4 en toestaan dat het fiets- en/of voetpad op een andere locatie wordt gerealiseerd, mits het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging naar Agrarisch met waarden - Oeverwallen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen - 1' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden – Oeverwallen' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'.

6.5.2 Voorwaarden

Van de in lid 6.5.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste twee jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

a. niet begonnen is met werkzaamheden te behoeve van de bouw van woningen, en
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

Artikel 7 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

7.1 Bestemmingsomschrijving
7.2 Bouwregels
7.3 Afwijken van de bouwregels

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor ‘Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. duikers;
e. waterkering met laag risiconiveau;
f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming ‘Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

7.2.2 Geen gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering en/of waterloop.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m² ten behoeve van lichttoetreding;
c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m¹ van de bouwperceelgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m¹ boven peil;
d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan;
e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m¹ onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m¹ onder peil gebouwd mag worden.

9.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

9.2 Bestaande afstanden en maten

9.2.1 Toelaatbaarheid grotere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

9.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

10.1.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota “Parkeernormen 2017 Gemeente Lingewaard”. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd moet rekening worden gehouden met deze wijziging.

10.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.1 mits:

a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Bij het opnemen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit met daarin opgenomen de nadere eisen ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen de nadere eisen als opgenomen in het ontwerpbesluit;
d. indien tegen de nadere eisen in het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

12.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 12.2.1 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Huissen, Driegaarden 1e fase'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

……

De voorzitter, De griffier,

……. ……

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement