

## Bestemmingsplan

## Limes – Achter Loostraat 63, Huissen

**Gemeente Lingewaard**



## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Plannaam:               | Limes - Achter Loostraat 63, Huissen |
| Identificatienummer:    | NL.IMRO.1705.259-VG01                |
| Status:                 | Vastgesteld                          |
| Datum:                  | 15 december 2022                     |
| Projectnummer Buro SRO: | 29.30.18                             |

### **Gegevens projectbetrokkenen:**

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Opdrachtgever:                | Sluiter Architectuur |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Dhr. J. Sluiter      |

### **Gegevens Buro SRO:**

|                               |                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Projectleider Buro SRO:       | Dhr. L. Arends                                |
| 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                               |

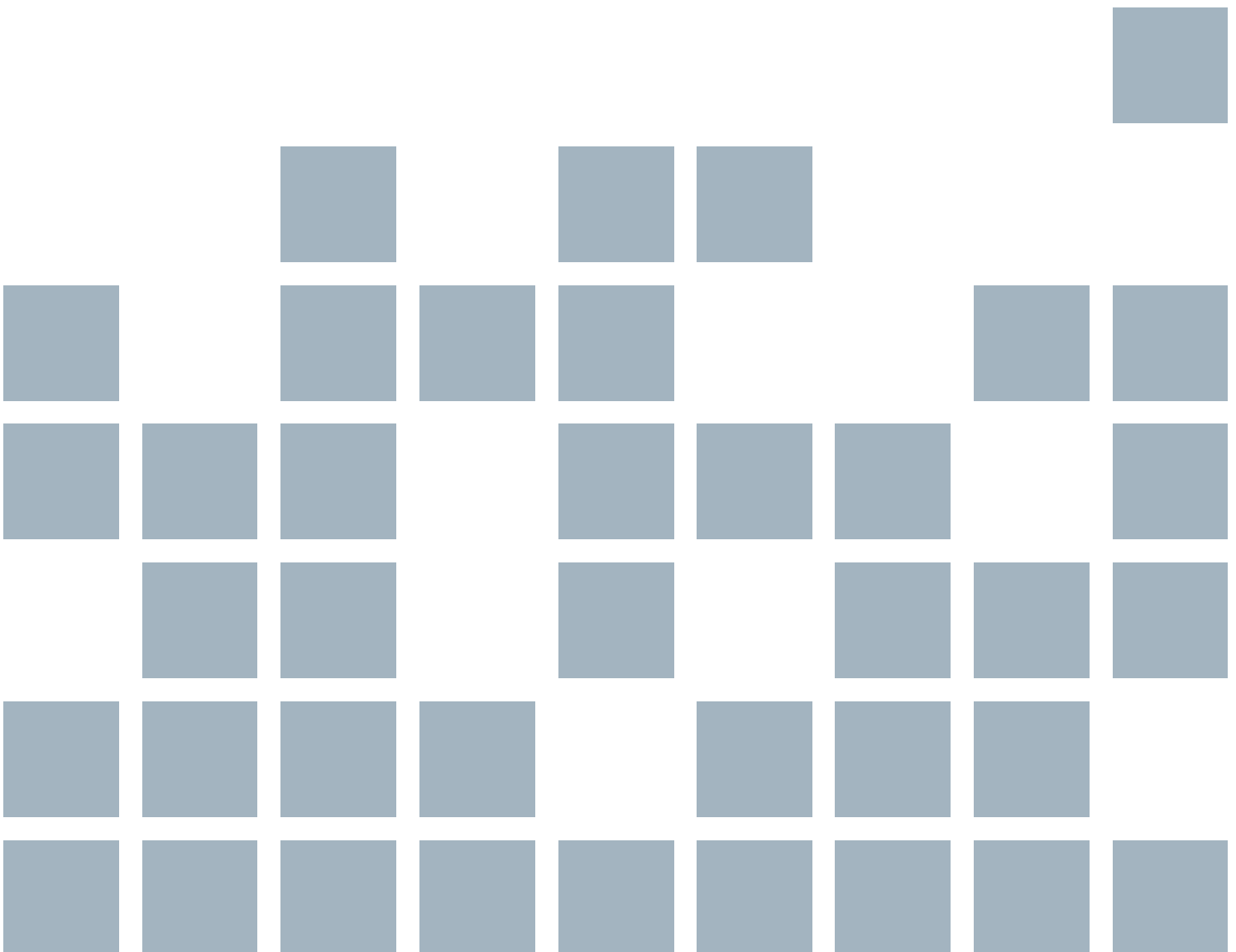


# Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                   | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan        | 7         |
| 1.2 Ligging plangebied                         | 7         |
| 1.3 Leeswijzer                                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2 Het initiatief</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                           | 9         |
| 2.2 Toekomstige situatie                       | 10        |
| 2.3 Duurzaamheid                               | 10        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                | <b>12</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid                         | 13        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                        | 14        |
| <b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>             | <b>18</b> |
| 4.1 Milieu                                     | 18        |
| 4.2 Water                                      | 24        |
| 4.3 Ecologie                                   | 27        |
| 4.4 Verkeer                                    | 28        |
| 4.5 Cultuurhistorie en archeologie             | 28        |
| 4.6 Explosieven                                | 31        |
| 4.7 Economische uitvoerbaarheid                | 31        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b> | <b>32</b> |
| 5.1 Algemeen                                   | 32        |
| 5.2 Wijze van bestemmen                        | 32        |
| <b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>                   | <b>33</b> |
| 6.1 Algemeen                                   | 33        |
| 6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro   | 33        |
| 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro      | 33        |
| 6.4 Verslag zienswijzen                        | 33        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b>             | <b>35</b> |
| <b>Bijlage 1 Bodemonderzoek</b>                | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 2 Akoestisch onderzoek</b>          | <b>39</b> |
| <b>Bijlage 3 Advies VGGM</b>                   | <b>41</b> |
| <b>Bijlage 4 Watertoets</b>                    | <b>43</b> |
| <b>Bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie</b>   | <b>45</b> |
| <b>Bijlage 6 Quickscan flora en fauna</b>      | <b>47</b> |
| <b>Bijlage 7 Projectleiderssamenvatting</b>    | <b>49</b> |

|                               |                                 |           |
|-------------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                 |                                 | <b>51</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>            | <b>Inleidende regels</b>        | <b>53</b> |
| Artikel 1                     | Begrippen                       | 53        |
| Artikel 2                     | Wijze van meten                 | 56        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>            | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>57</b> |
| Artikel 3                     | Wonen                           | 57        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>            | <b>Algemene regels</b>          | <b>60</b> |
| Artikel 4                     | Anti-dubbeltelregel             | 60        |
| Artikel 5                     | Algemene bouwregels             | 60        |
| Artikel 6                     | Algemene gebruiksregels         | 60        |
| Artikel 7                     | Algemene wijzigingsregels       | 61        |
| Artikel 8                     | Algemene procedureregels        | 61        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>62</b> |
| Artikel 9                     | Overgangsrecht                  | 62        |
| Artikel 10                    | Slotregel                       | 62        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> |                                 | <b>63</b> |
| <b>Bijlage 1</b>              | <b>Lijst van bedrijven</b>      | <b>65</b> |

## Toelichting







### **1.3 Leeswijzer**

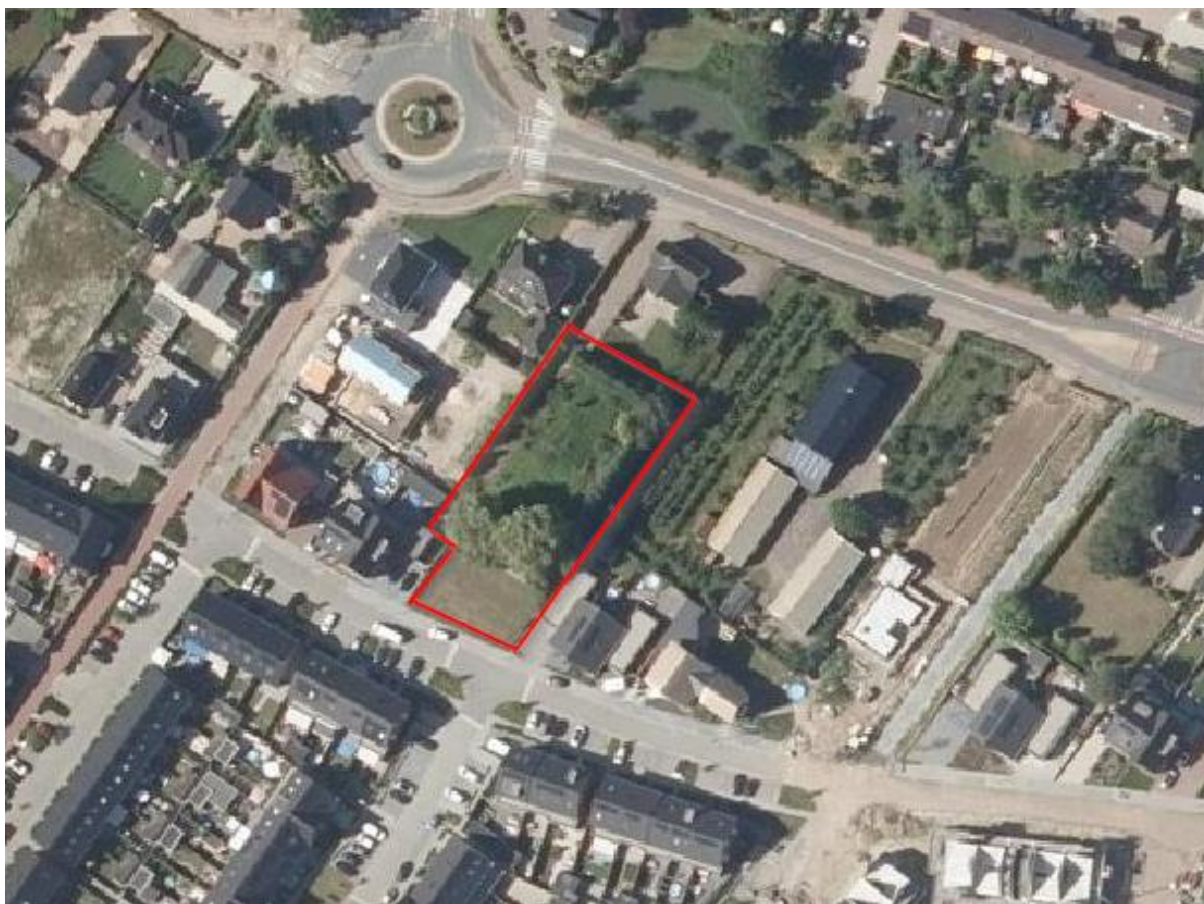
Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt 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 aan de Limes en achter Loostraat 63 in het westelijk deel van de bebouwde kom van Huissen. De locatie is gelegen in de wijk Loovelden. Net als de overige kernen van de gemeente Lingewaard heeft Huissen van oorsprong een introvert karakter. Zowel de dijk als de bufferzone ten noorden van Huissen versterken dit karakter. De zuidwest rand van de kern is een combinatie van geleidelijke ontwikkelingen en planmatige uitbreidingen. In het buitengebied ontstonden bebouwingslinten zoals aan de Loostraat, de Hoeve, de Bredestraat en de Driegaardsestraat. De verschillende woonbuurten werden tussen deze linten gebouwd. De bebouwingslinten geven de kern een rafelige rand. De meest recente uitbreidingen in de nieuwbouwwijken Loovelden en Bloemstraat breken met de introverte traditie en hebben een meer naar buiten gekeerd karakter. De wijk Loovelden ligt in het westelijk deel van Huissen, ten zuiden van de wijk Zilverkamp en ten oosten van het groene Zeegbos. Met de ontwikkeling van de Loovelden wordt een ontspannen woonmilieu met een dorps karakter nagestreefd. De wijk is ruim opgezet met brede straten, grote parkeerhavens, voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen en veel groen. De wijk Loovelden is te verdelen in een noordelijk en zuidelijk deel. Onderhavig plangebied ligt in het noordelijk deel, tussen de Loostraat en de Limes. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK viewer)

Het plangebied betreft grotendeels de tuin achter de vrijstaande woning aan de Loostraat 63. Rondom de locatie staan voornamelijk vrijstaande woningen. Ten zuiden aan de andere zijde van de Limes bevinden zich rijwoningen.

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om twee vrijstaande woningen in het plangebied te realiseren. De eerste woning wordt gesitueerd aan de Limes. De tweede woning wordt in de tweede lijn gepositioneerd en zal ondergeschikt zijn aan de woningen aan de Limes.

De woning direct aan de Limes bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak en krijgt qua architectuur en stedenbouw een uitstraling die passend is binnen het straatbeeld langs de Limes.

De achterliggende woning krijgt een lagere goot- en bouwhoogte en zal qua architectuur en stedenbouw een ondergeschikte uitstraling krijgen. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap.

De woningen krijgen een gezamenlijke inrit aan de oostzijde. Hierdoor is bij beide woningen een tuin met terras aan de woonkamer op het zuid-westen mogelijk is. Er is voor beide woningen voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. In de openbare ruimte wordt een parkeerplaats gerealiseerd voor bezoekers. Op de overgang van het perceel aan de Limes en de openbare ruimte wordt een lage haag gerealiseerd zoals ook bij de naastgelegen percelen het geval is. Ook worden beide nieuwe percelen geheel omgeven door een lage haag. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie

## 2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

### *Bouwbesluit*

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

### *Kansen*

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

### **Planspecifiek**

Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd.

## 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. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

### *Ladder duurzame verstedelijking*

Voorliggend plan betreft de bouw van twee woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het plan is passend binnen het rijksbeleid.

## **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 en is daarmee dus beleidsneutraal. 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**

Voorliggend plan betreft de realisatie van twee nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen worden goed ingepast in de omgeving. Hiermee draagt het initiatief bij aan een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

### *Romeinse Limes*

In de omgevingsvisie en omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als 'Romeinse Limes'. De provincie streeft ernaar om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Op basis hiervan zijn ontwikkelingen alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Loovelden heeft reeds een gepaste afweging plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de realisatie van de wijk binnen de Romeinse Limes een gewenste ontwikkeling is welke de aanwezige kernkwaliteiten niet onevenredig aantast. Gezien de realisatie van twee woningen aan de straat Limes onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van de wijk, kan voor onderhavig planvoornemen dezelfde conclusie worden getrokken.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022**

In de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

#### **Planspecifiek**

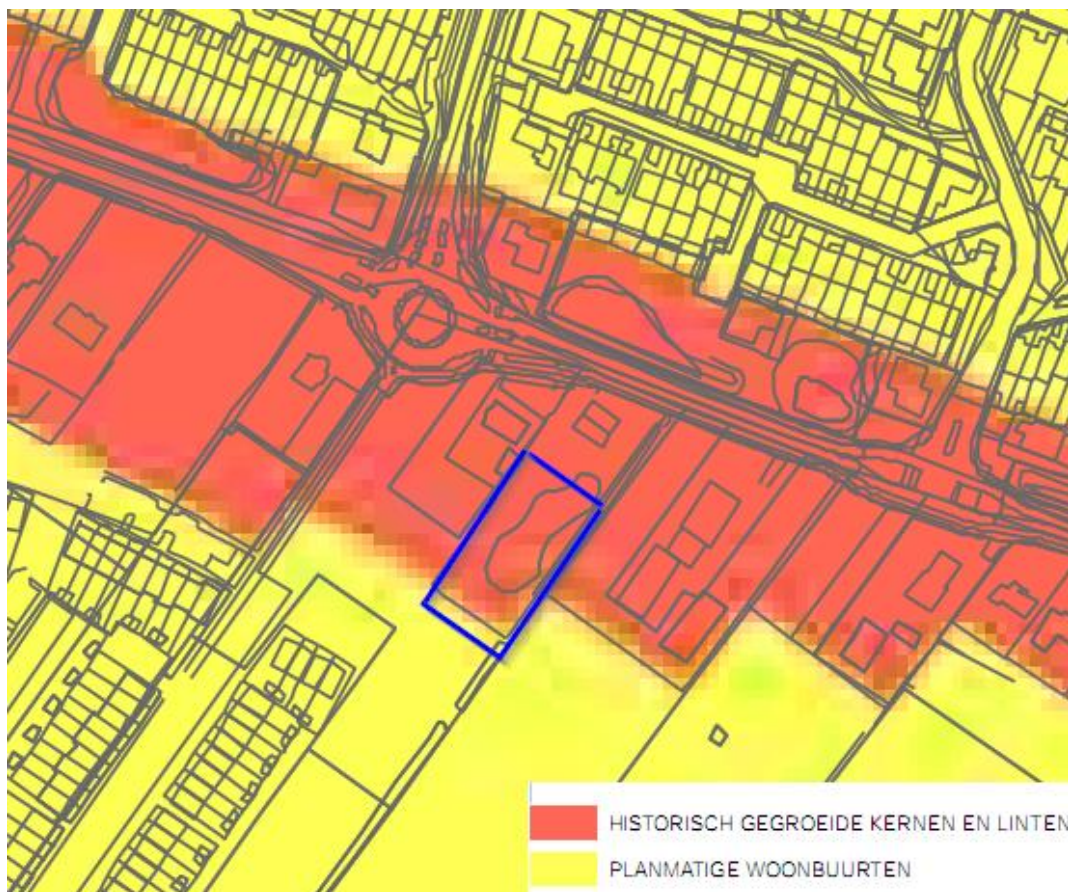
In de structuurvisie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij horen een aantal duurzame ambities, onder andere gericht op efficiënt ruimtegebruik. Met voorliggend inbreidingsplan wordt de beperkte ruimte voor woningbouw binnen de kern Huissen goed benut, waarmee sprake is van efficiënt ruimtegebruik. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities van de structuurvisie.

#### **3.3.2 Gids Ruimtelijke Kwaliteit**

Op 19 september 2018 heeft de gemeente Lingewaard de Gids Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De Gids Ruimtelijke Kwaliteit is een actualisatie van de Welstandsnota. De huidige Welstandsnota dateert van direct na de herindeling. Deze is verouderd, gebruiksonvriendelijk en sluit niet meer aan op de huidige wetgeving. Het doel van de Gids voor Ruimtelijke Kwaliteit is het waarborgen van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en het inspireren van initiatiefnemers bij het realiseren van bouwplannen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleine bouwwerken en grotere bouwopgaven. Voor kleine bouwwerken zijn concrete criteria opgesteld. Voor grotere bouwopgaven zijn geen 'harde' criteria opgesteld, voor deze locaties wordt uitgegaan van 'maatwerk'. Voor de grotere bouwopgaven zijn richtlijnen opgesteld die op gebiedsniveau nader worden gespecificeerd.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend initiatief voorziet in een door de gids genoemde 'grotere bouwopgave'. De gids onderscheidt per kern middels kaartmateriaal de verschillende gebiedskarakteristieken. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart van de kern Huissen. Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van 'historisch gegroeide kernen en linten' en een klein zuidelijk deel maakt onderdeel uit van 'planmatige woonbuurten'.



Uitsnede kaart Huissen Gids Ruimtelijke Kwaliteit

Aan de gebieden die vallen onder 'planmatige woonbuurten' is het beleidsniveau 'keuze' toegekend. Dit beleidsniveau hanteert de volgende richtlijnen:

- Verandering en handhaving van het (bebouwings)beeld zijn beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur, maar altijd met behoud van stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden.
- Uitgangspunt: in tact houden/niet aantasten van de omgevingskwaliteit.
- Geen uitschieters in de hoofdopzet van de omgeving.
- Middel: voegen in.
- Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving.

Aan 'historisch gegroeide kernen en linten' is het beleidsniveau 'respect' toegekend. Dit beleidsniveau hanteert de volgende richtlijnen:

- Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd.
- Uitgangspunt: passen bij de omgeving.
- Vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving.
- Middel: afstemmen op.
- Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Eén van de nieuwe woningen wordt direct gesitueerd aan de Limes (onderdeel van planmatige woonbuurten). De tweede woning wordt daarachter in de tweede lijn gerealiseerd (onderdeel van historisch gegroeide kernen en linten). De woning direct aan de Limes krijgt een architectuur die passend is binnen het straatbeeld langs de Limes. De achterliggende woning zal ondergeschikt zijn aan de woningen direct aan de Limes en de woningen aan de Loostraat. Hiermee blijft het historisch gegroeide lint in tact en blijven de stedenbouwkundige waarden van de locatie behouden. Geconcludeerd wordt dat het initiatief passend is op deze locatie.

### **3.3.3 Nota Wonen 2020-2025**

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020-2025. De afgelopen jaren is de gemeente samen met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, makelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen aan de slag gegaan om het wonen in de wijken en kernen verder te verbeteren. In deze nota actualiseert de gemeente haar visie op het wonen.

De gemeente wil huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Ze wil inwoners passend en goed huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.

De visie is uitgewerkt in vier thema's:

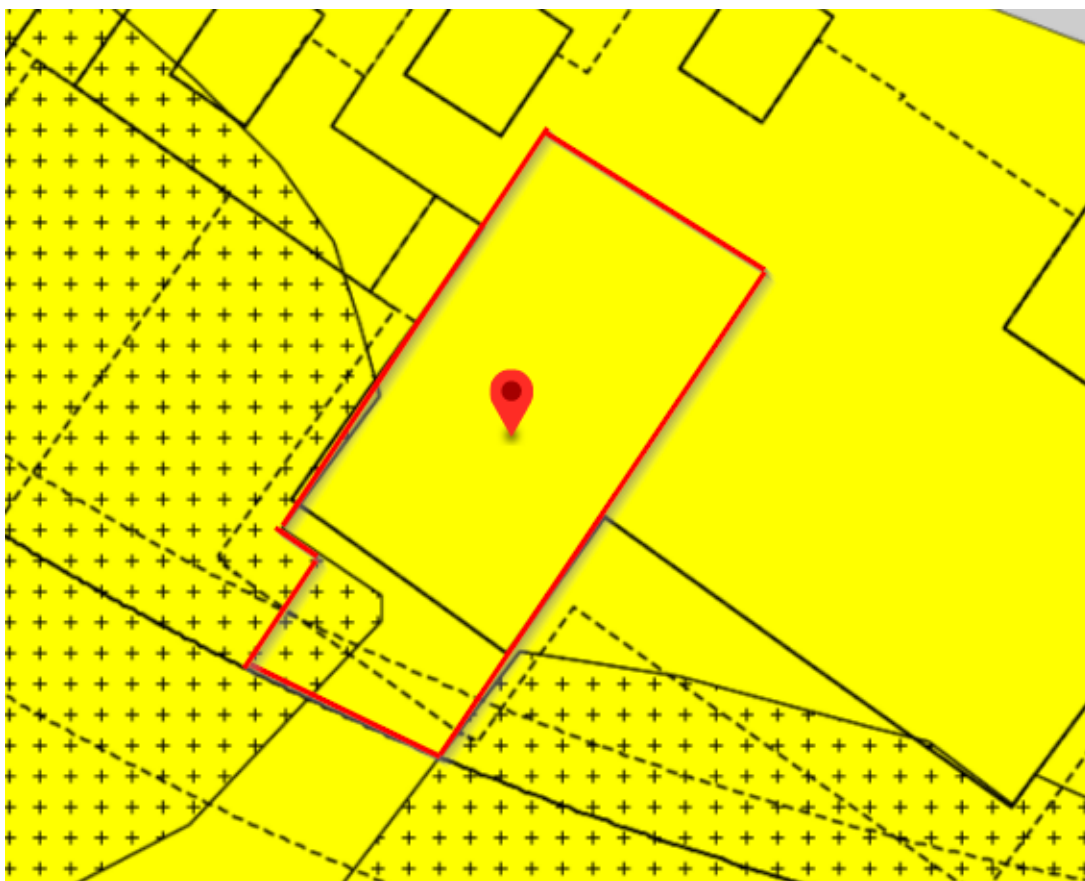
- Nieuwbouw: versneld en verantwoord.
- Aanpak bestaande voorraad (waaronder duurzaamheid).
- Beschikbaarheid (sociale) huursector.
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen.

#### **Planspecifiek**

In de kern Huissen is er tussen 2020 en 2030 sprake van een behoefte van 760 nieuwe woningen. Met voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarmee een kleine bijdrage wordt geleverd aan de invulling van de woningbehoefte in Huissen. Het plan is daarmee passend binnen de Nota Wonen 2020-2025.

### **3.3.4 Geldend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Huissen", vastgesteld op 1 april 2015 door de raad van de gemeente Lingewaard. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen'. Een groot deel van het plangebied heeft de functieaanduiding 'erf'. Een klein zuidelijk deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Loovelden'. Tevens liggen hier de functieaanduidingen 'verkeer' en 'specifieke vorm van wonen - parkeren op eigen terrein 3' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd.



Uitsnede bestemmingsplan "Kom Huissen" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan reeds een woonbestemming. Binnen de locatie zijn echter geen bouwvlakken aanwezig, waarmee de realisatie van twee woningen strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg 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

Voorliggend plan betreft de realisatie van twee woningen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1.

Op de locatie is een geval van bodemverontreiniging aanwezig waar provincie Gelderland het bevoegd gezag voor is. De locatie heeft het kenmerk GE020600175. Na uitvoering van bodemsaneringen op de locatie zijn door provincie de volgende besluiten genomen:

- Besluit instemming evaluatieverslag Loostraat achter 63 te Huissen, fase 1, datum 24 juni 2014;
- Besluit instemming evaluatieverslag Loostraat achter 63 te Huissen, fase 2 & 3, datum 31 augustus 2016.

Op basis van de evaluatieverslagen blijkt dat de locatie geschikt is gemaakt is voor het voorgenomen gebruik Wonen met tuin. In het grondwater is een restverontreiniging met VOCI inclusief vinylchloride, in concentraties boven de interventiewaarde, aanwezig vanaf 3 tot 7 m-mv. Er is geen sprake van toename of verspreiding van de restverontreiniging en er is geen sprake van risico's. Op basis hiervan is de stabiele eindsituatie aangetoond. Op de locatie geldt een gebruiksbeperking voor het onttrekken van grondwater. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging op de locatie.

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<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>(fijnstof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM<sub>10</sub> en NO<sub>x</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>, van PM<sub>2,5</sub> is dat 25 µg/m<sup>3</sup>.

### *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<sup>3</sup>) een 'betekend' 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](http://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 15467045 (aan de Stadswal ten oosten van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

|                                                                         | NO <sub>2</sub><br>(stikstofdioxide) | PM <sub>10</sub><br>(fijnstof) | PM <sub>2,5</sub> (fijnere fractie<br>van fijnstof) |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Gemeten totale concentratie<br>jaargemiddelde 2017 (µg/m <sup>3</sup> ) | 24,6 µg/m <sup>3</sup>               | 20,5 µg/m <sup>3</sup>         | 12,7 µg/m <sup>3</sup>                              |
| Grenswaarde concentratie<br>(µg/m <sup>3</sup> )                        | 40 µg/m <sup>3</sup>                 | 40 µg/m <sup>3</sup>           | 25 µg/m <sup>3</sup>                                |

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 het initiatief (toevoegen 2 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). 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;
- geluidsgevoelige 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. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawai en spoorweglawai.

### **Planspecifiek**

Voor voorliggend plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawai niet aan de orde zijn. De nieuwe woningen worden gesitueerd aan de Limes, waarvan één in de tweede lijn. Op de Limes geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig. Gezien de ligging in een rustige woonwijk is er ook sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt wel binnen de geluidszone van de Loostraat. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting door wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen te berekenen. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Loostraat ten hoogste 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee door wegverkeer op gezoneerde wegen niet overschreden. Er zijn voor de geluidbelasting door wegverkeer geen hogere waarden nodig.

Het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard is omschreven in de Nota Geluidsbeleid / Nota Hogere grenswaarden. De gemeente Lingewaard heeft een gebiedsgericht geluidsbeleid ontwikkeld. Per gebied is voor geluid een ambitie vastgesteld die in de plaats komt voor de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting door de Loostraat ligt binnen de klasse “redelijk rustig” en de geluidbelasting door de 30 km wegen eveneens in de klasse “redelijk rustig”. Daarmee wordt voldaan aan het ambitieniveau voor woonwijken uit het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

#### **4.1.4 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 milieurimte 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

Met voorliggend plan worden nieuwe milieugevoelige objecten toegevoegd (2 woningen). Het plangebied ligt in een woonwijk met rondom voornamelijk de woonfunctie. Ten noorden van het plangebied is aan dierenartspraktijk gevestigd aan de Loostraat 63. De VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geeft hiervoor een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het perceel Loostraat 63. De dichtstbijgelegen nieuwe woning ligt echter op 20 meter afstand van de dierenartspraktijk. Hiertussen liggen de tuinen van de nieuwe woning en de woning aan de Loostraat 63. Het is niet te verwachten dat de tuin verplaatst wordt of vervangen wordt door bedrijfsactiviteiten. Verder liggen en noorden en westen van het plangebied op circa 270 meter afstand een aantal maatschappelijke en gemengde functies, zoals een Integraal Kind Centrum, supermarkten en een apotheek. Aan de richtafstanden voor deze functies wordt ruimschoots voldaan. Gesteld kan worden dat bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden de belangen van de dierenartspraktijk en overige bedrijven niet geschaad.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

### 4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

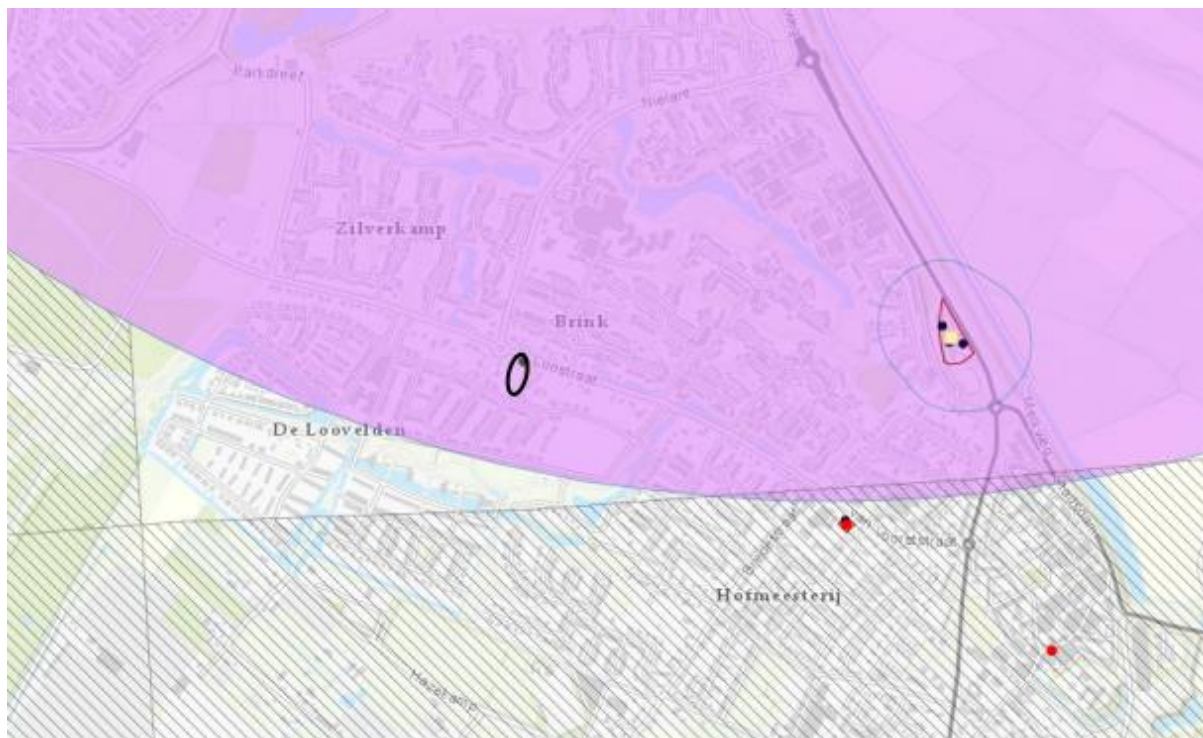
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### Planspecifiek

Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

#### *Transportroutes*

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### *Inrichtingen*

Het plangebied ligt op ca. 3.100 meter ten zuiden van de inrichting Immori b.v. gelegen aan de Industriestraat 10 Arnhem. Aan deze inrichting is op 31 oktober 2016 een omgevingsvergunning verleend. Het in de QRA (d.d. 20-5-2014) berekende plaatsgebonden risico (10-6 risicocontour) ligt niet over het plangebied. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan wel gelegen binnen het invloedsgebied van het bedrijf Immori (volgens QRA bedraagt deze 3.400 meter). Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. De voorgenomen ontwikkeling maakt 4,8 personen extra (twee woningen a 2,4 personen) mogelijk binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Doordat de afstand tussen het plan en de risicobron groter is dan 1.500 meter en toename van het aantal personen beperkt is heeft deze ontwikkeling geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. Wel moet het groepsrisico verantwoord worden.

#### *Buisleidingen*

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

### Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen bij de inrichting Immori.b.v. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 16 december 2020 (kenmerk: 2020-000290) het volgende geadviseerd: *'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt daarbij tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico's zie ik geen aanleiding om te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid'*. Het advies is na te lezen in bijlage 3.

### *Personendichtheid*

Het plan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk. Hierdoor neemt het aantal personen maximaal toe met 4,8 personen conform PGS 1 Deel 6.

### *Hoogte groepsrisico*

Doordat het aantal personen minimaal toeneemt en het plan op grote afstand ligt van de risicobron (meer dan 3.000 meter), kan de hoogte van het groepsrisico niet toenemen.

Uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van Immori b.v. (projectnr. 267290 140382-HF44, d.d. 20 mei 2014) blijkt dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

### *Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting*

De gemeente Lingewaard ziet geen andere mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn er aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning van Immori b.v.

### *De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.*

Omdat het plan beperkt van aard is en het op grote afstand gesitueerd is van de risicobron, ziet de gemeente Lingewaard geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.

### *Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst*

De gemeente Lingewaard is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken.

### *Bestrijdbaarheid*

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

### *Zelfredzaamheid*

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

## Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobron vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de inrichting Immori b.v. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren.

Hiermee is het plan uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

### **4.1.6 Milieueffectrapportage**

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

#### *M.e.r.-beoordeling*

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

### **Planspecifiek**

Het onderhavige plan betreft de realisatie van twee nieuwe woningen en is gezien de aard en beperkte omvang geen stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd in in bijlage D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er wordt enige bebouwing toegevoegd in een dicht bebouwd gebied, maar het ruimtebeslag is beperkt. De activiteit komt daarmee niet voor in bijlage C en D van het besluit milieueffectrapportage. Daarom is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet nodig.

## **4.2 Water**

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast 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.

### *Beleid Waterschap Rivierenland*

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m<sup>2</sup> kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m<sup>3</sup> waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is.

Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:

Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m<sup>2</sup>) \* 0,0436

#### *Waterplan gemeente Lingewaard*

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard.

#### *Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 t/m 2021*

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren. Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. De volgende zorgplichten ziet de gemeente als haar taak: 1) stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren; 2) afvloeiend hemelwater inzamelen en verwerken; en 3) in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

#### **Planspecifiek**

Voor dit plan is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Het Waterschap adviseert daarmee positief over het plan. Daarnaast zorgt de realisatie van het initiatief voor een toename aan verhard oppervlak die kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, waardoor de toename onder de vrijstellingsgrens blijft die het Waterschap hanteert. Compensatie van verhard oppervlak is daarom niet nodig. Voor de verwerking van afvalwater worden de nieuwe woningen aangesloten op het vuilwaterriool van de wijk Loovelden. Hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Daarvoor is voldoende onverharde oppervlakte aanwezig binnen het plangebied. Vanuit het grondwaterbeleid van de gemeente dient het vloerpeil van de woningen op minimaal + 0,3 m van de as van de weg te liggen en + 1 m boven de GHG. Hiermee wordt rekening gehouden bij de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied 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. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het 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**

### *Gebiedsbescherming*

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Door de geringe omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Met behulp van een voortoets stikstof is dit getoetst. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 5. Als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden, zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase, niet toe. Er is dus geen sprake van significante effecten op bestaande Natura 2000-gebieden.

### *Soortenbescherming*

Om de gevolgen voor soortenbescherming te beoordelen is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6. Hierin wordt geconcludeerd dat er enkele algemene maatregelen getroffen dienen te worden ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. De te nemen maatregelen zijn opgenomen in het onderzoeksrapport. Daarnaast dient er voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of het plangebied een relevante functie heeft voor marterachtigen en boombewonende vleermuizen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd. Aangezien er geen reden is om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet kunnen worden verleend, is het bestemmingsplan uitvoerbaar met betrekking tot soortenbescherming.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

## 4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Limes. De locatie ligt in de bebouwde kom in een 30 km zone. Het initiatief omvat de bouw van twee nieuwe woningen. De eerste woning wordt direct aan de Limes gesitueerd. De andere woning wordt in de tweede lijn gepositioneerd en krijgt een verlengde oprit behorend bij het perceel. Met de realisatie van twee nieuwe woningen zal het aantal verkeersbewegingen iets toenemen, maar niet in die mate dat het problemen zou kunnen opleveren. De Limes heeft voldoende capaciteit om deze beperkte verkeerstoename op te vangen.

Wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de Nota parkeernormen Lingewaard (2020). Het plangebied ligt op basis van de parkeernota in de rest bebouwde kom van matig stedelijk gebied. In de Nota parkeernormen wordt voor de parkeerkcijfers voor woningen onderscheid gemaakt naar prijsklassen. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren. Bij iedere woning is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Voor het bezoekersparkeren dient een parkeerplaats in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Hiermee kan de parkeerbehoefte worden opgevangen en wordt voldaan aan de parkeernorm.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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.

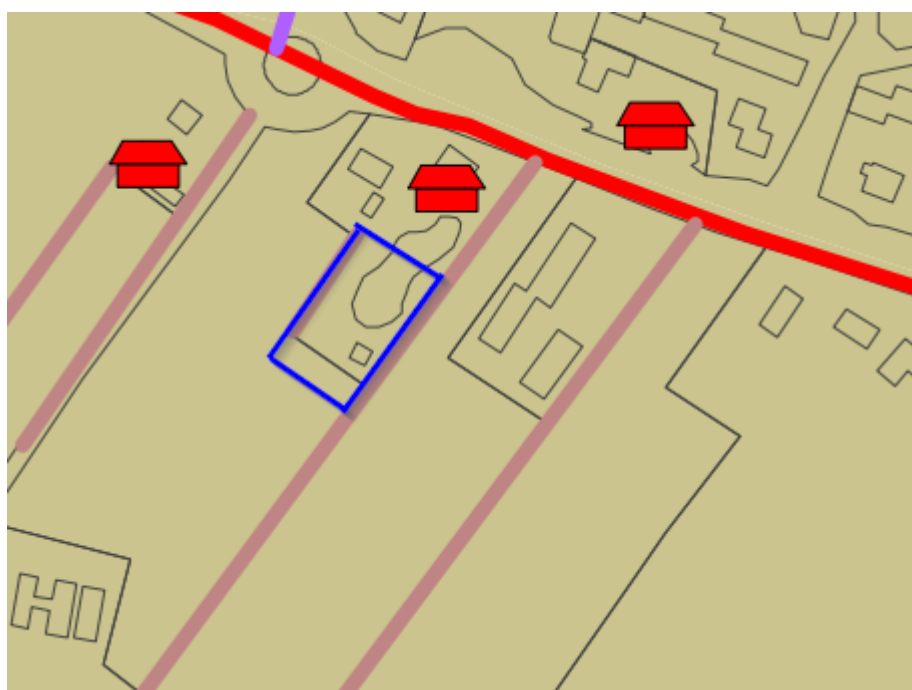
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

## Planspecifiek

### Cultuurhistorie

Het plangebied ligt aan de straat Limes, welke verwijst naar de ligging binnen de Romeinse Limes. De Limes is de benaming voor de overblijfselen van de vroegere grens van het Romeinse Rijk. Deze grens loopt van oost naar west door het land en ligt voor een groot deel binnen Gelderland. Het geheel van forten, wachtposten, marskampen, andere militaire installaties, wegen en rivierinfrastructuur vormt het grootste archeologische object binnen de landsgrenzen. De Romeinse Limes dienen beschermd te worden tegen ongewenste ingrepen. Ten behoeve van de ontwikkeling van de wijk Loovelden heeft een gepaste afweging plaatsgevonden waaruit is gebleken dat de realisatie van de wijk binnen de Limes een gewenste ontwikkeling is. Daarmee doet dit plan geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De gemeente Lingewaard heeft een 'Beleidsnota cultureel erfgoed Lingewaard', met een daarbij behorende cultuurhistorische waardenkaart. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze waardenkaart met het plangebied blauw omcirkeld.



Uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart (bron: gemeente Lingewaard)

Uit de bovenstaande uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart is af te leiden dat ten noorden van het plangebied een historisch(e) boerderij of woonhuis ligt. Deze woning valt buiten onderhavig plan en blijft behouden. Doordat de woning in de tweede lijn ondergeschikt wordt aan de bebouwing direct aan de straat, wordt het karakter van deze historische woning niet aangetast. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waar de voorgenomen ontwikkeling een effect op kan hebben.

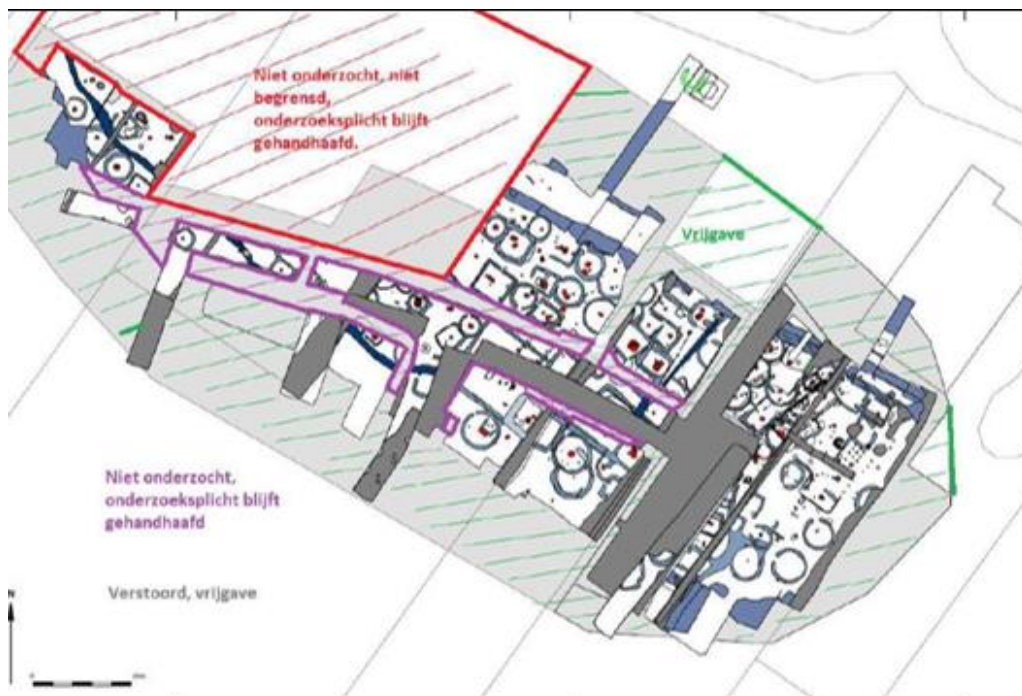
### Archeologie

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het grotere plangebied Loovelden. Binnen dit gebied heeft uitvoerig archeologisch onderzoek plaats gevonden. De volgende rapporten zijn bij de gemeente bekend RAAP-rapport 446, RAAP-rapport 759, RAAP-rapport 1439, RAAP-rapport 1339. Middels de archeologische rapportages zijn binnen de woonwijk Loovelden 5 behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen. Deze vindplaatsen zijn beschermd en betreffen Romeinse nederzettingen met een Romeins grafveld. Voor deze vindplaatsen is een maatregelplan opgesteld (Archeologic rapport AL103). De periferie buiten de vindplaatsen is vrijgegeven voor verstoring.



Afbeelding Archeologische vindplaatsen Loovelden

Het bouwblok bevindt zich voor een klein deel binnen de archeologische vindplaats B (het grafveld) en in de directe nabijheid van vindplaats C. Ter plaatse van vindplaats B heeft een archeologische opgraving onder goedgekeurd PvE plaatsgevonden. Aanwezige archeologische waarden zijn daarmee behouden en niet meer in de bodem aanwezig. In onderstaande figuur is de afperking van de archeologische opgraving weergegeven.



Afbeelding archeologische opgraving vindplaats B (Het grafveld)

Geconcludeerd wordt dat er voor de locatie geen archeologische randvoorwaarden meer gelden. Het plangebied is archeologisch vrijgegeven.

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 Conventionele Explosieven 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 explosieven aanwezig zijn.

### Planspecifiek

Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 7. Er zal een opsporingsonderzoek worden uitgevoerd voordat de bodemwerkzaamheden worden verricht (voor de aanvraag van de vergunning voor het bouwen).

## 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 initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Voor de realisatie hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten voor het voeren van een planologische procedure maken onderdeel uit van de exploitatiebijdrage.

Tevens is er een planschadeverhaalovereenkomst voor een eventuele tegemoetkoming in de planschade gesloten. Deze tegemoetkoming komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

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 gezien 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 (Grootchalige 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 bestemming:

- 'Wonen', met twee bouwvlakken voor de situering van de twee nieuwe woningen en de functieaanduiding 'erf'. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'erf' worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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 niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan.

### 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Er wordt geen formele inspraakprocedure georganiseerd voor dit plan. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De directe omwonenden zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd.

### 6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 augustus 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



## **Bijlagen bij de toelichting**



## **Bijlage 1    Bodemonderzoek**



## **Bijlage 2    Akoestisch onderzoek**



## **Bijlage 3    Advies VGGM**



## **Bijlage 4    Watertoets**



## **Bijlage 5    Voortoets stikstofdepositie**



## **Bijlage 6      Quicksan flora en fauna**



## **Bijlage 7    Projectleiderssamenvatting**



## Regels



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      **plan:**

het bestemmingsplan Limes - Achter Loostraat 63, Huissen met identificatienummer NL.IMRO.1705.259-VG01 van de gemeente Lingewaard.

### 1.2      **bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende 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      **bebouwing:**

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

### 1.6      **bebouwingspercentage:**

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

### 1.7      **bedrijf aan huis:**

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

### 1.8      **beroep aan huis:**

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

### 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 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.20 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;

**1.21 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.22 erf:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.23 erker:**

een bijgebouw in één bouwlaag aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

**1.24 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**1.27 inwoning:**

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

**1.28 kamerbewoning:**

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

**1.29 omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.30 ondergeschikt bouwdeel:**

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals een balustrade, dakkapel of dakopbouw, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

**1.31 overkapping:**

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

**1.32 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;

**1.33 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.34 slopen:**

geheel of gedeeltelijk afbreken;

**1.35    voorgevellijn:**

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

**1.36    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;

**1.37    woning:**

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

**Artikel 2       Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van de 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, met dien verstande dat balkonhekken tot 1 m bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hierbij niet worden meegerekend.

**2.4       de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

**2.5       de 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;

## Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels

### Artikel 3      Wonen

#### 3.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m<sup>2</sup> van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. duikers.

#### 3.2      Bouwregels

##### 3.2.1      Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrij' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven.

##### 3.2.2      Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'erf' worden gebouwd;
- b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:
  1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m<sup>2</sup> tot een maximum van 120 m<sup>2</sup>;
  2. minimaal 50% ter plaatse van de aanduiding 'erf' onbebouwd dient te blijven;
  3. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers, gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'erf' niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
- d. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen 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.

### 3.2.3 Erkers buiten aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen van erkers op de gronden, die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'erf' gelden de volgende regels:

- a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden, met een maximum van 1,5 m;
- e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan;

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3 m uit de voorgevellijn maximaal 1 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

### 3.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat het hoofdgebouw niet meegerekend wordt;
- d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

## 3.3 Specifieke gebruiksregels

### 3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen en escortbedrijven.

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub a voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijven;
- b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;

- d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- e. een seksinrichting niet toegestaan is.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 4      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 5      Algemene bouwregels

#### 5.1      Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

##### 5.1.1      *Ondergrondse werken*

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

##### 5.1.2      *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 m<sup>2</sup> 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 m van de bouwperceelgrens;
  2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m 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 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

##### 5.1.3      *Omgevingsvergunning ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.2 sub e voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

### Artikel 6      Algemene gebruiksregels

#### 6.1      Parkeren

##### 6.1.1      *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 parkeernormen overeenkomstig de vigerende beleidsregels ter plaatse met betrekking tot parkeernormen.

### 6.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.1 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 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## Artikel 8 Algemene procedureregels

### 8.1 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 9 Overgangsrecht

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 9.1.1 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,

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

##### 9.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 9.1.1 met maximaal 10%.

##### 9.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1.1 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.

#### 9.2 Overgangsrecht gebruik

##### 9.2.1 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.

##### 9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

##### 9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 9.2.1, 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.

##### 9.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Limes - Achter Loostraat 63, Huissen'.

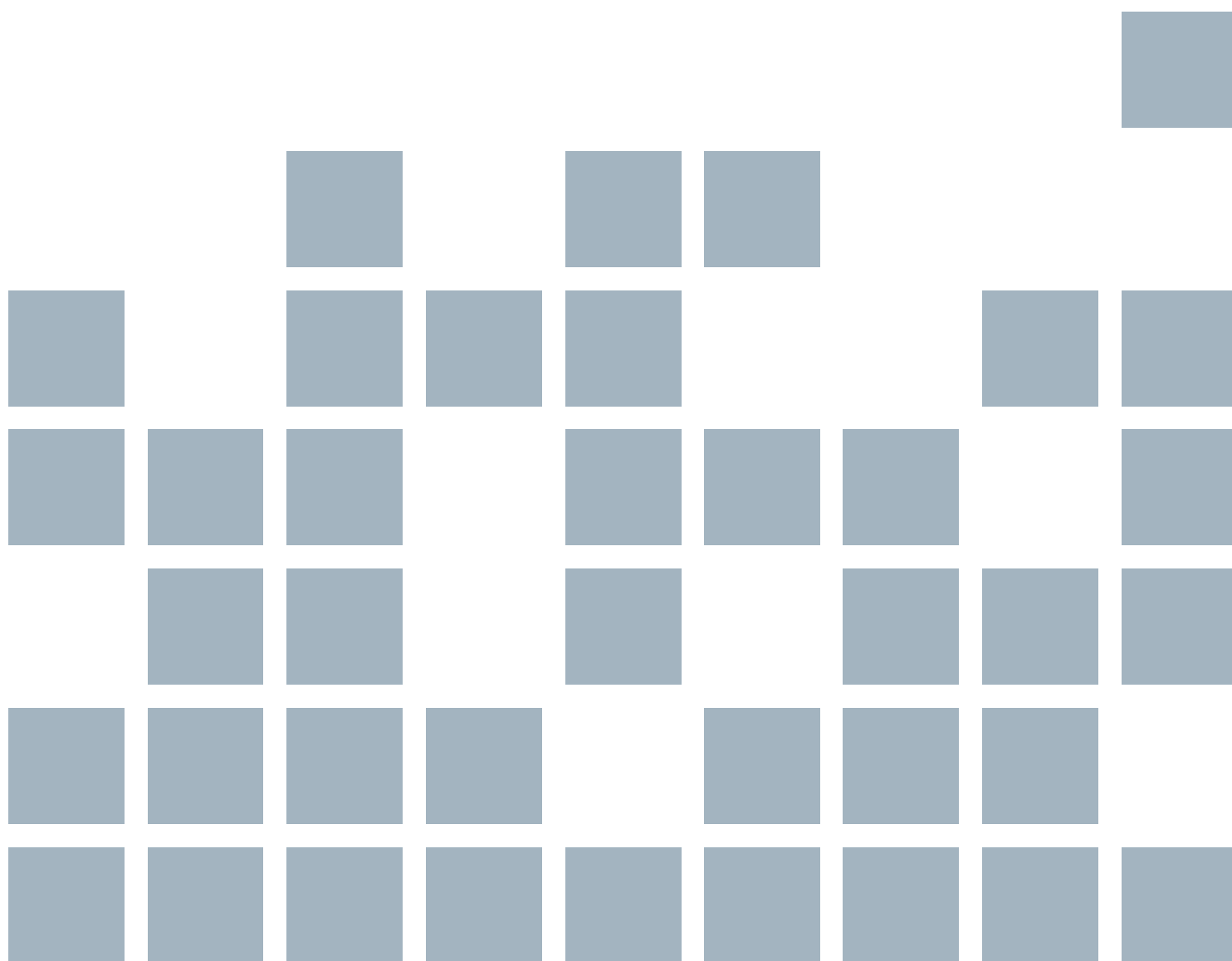
## **Bijlagen bij de regels**



## **Bijlage 1    Lijst van bedrijven**



# Verbeelding









**buro-sro.nl**

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement