

Bestemmingsplan supermarkt Langestraat te Huissen

Toelichting

NL.IMRO.1705.153-ON01

Opdrachtgever: Hans Geveling Vastgoed B.V.
Sint Maartenstraat 34 f
6691XX GENDT

Versienummer: Ontwerp 2.0

Datum: 9 december 2015
mr. M.W. van der Hulst

Auteur:

Controle: drs. I.M. Dias

Paraaf:



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Planbeschrijving	5
2.1 Projectlocatie.....	5
2.2 Projectplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	6
3 Ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening 2014.....	13
3.2.3 Detailhandelsbeleid Stadsregio Arnhem-Nijmegen	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2020	15
4 Ruimtelijke aspecten	16
4.1 Planologie.....	16
4.2 Stedenbouw	19
4.3 Verkeer en parkeren.....	21
4.3.1 Verkeersaspecten	21
4.3.2 Parkeren.....	22
4.3.3 Expeditieverkeer	24
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets).....	26
5 Milieu- en omgevingsaspecten	30
5.1 Bedrijven en milieuzonering.....	30
5.2 Externe veiligheid.....	31
5.3 Bodem (milieukundig)	32
5.4 Geluid	33
5.5 Luchtkwaliteit.....	34
5.6 Ecologie.....	36
5.7 Mer-beoordeling.....	38
5.8 Explosievenonderzoek	39
6 Juridische aspecten	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Planvorm.....	40
6.3 Opbouw regels.....	40
7 Uitvoerbaarheid	43
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
7.1.1 Inspraak	43
7.1.2 Bestuurlijk vooroverleg (3.1.1. Bro)	43
7.1.3 Zienswijze	44
7.2 Economische uitvoerbaarheid	44

Bijlagen

- 1 Onderzoeken
 - 1.1 DPO Seinpost
 - 1.2 Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng verkeersgeneratie en -afwikkeling
 - 1.3 Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng expeditieverkeer
 - 1.4 Archeologisch onderzoek Synthegra
 - 1.5 Akoestisch onderzoek LBP Sight
 - 1.6 Quicksan ecologie ECOquicksan
 - 1.7 Explosievenonderzoek

1 Inleiding

In opdracht van Hans Geveling Vastgoed B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een bestemmingsplan opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een Albert-Heijn ter plaatse van de Langestraat te Huissen. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen.

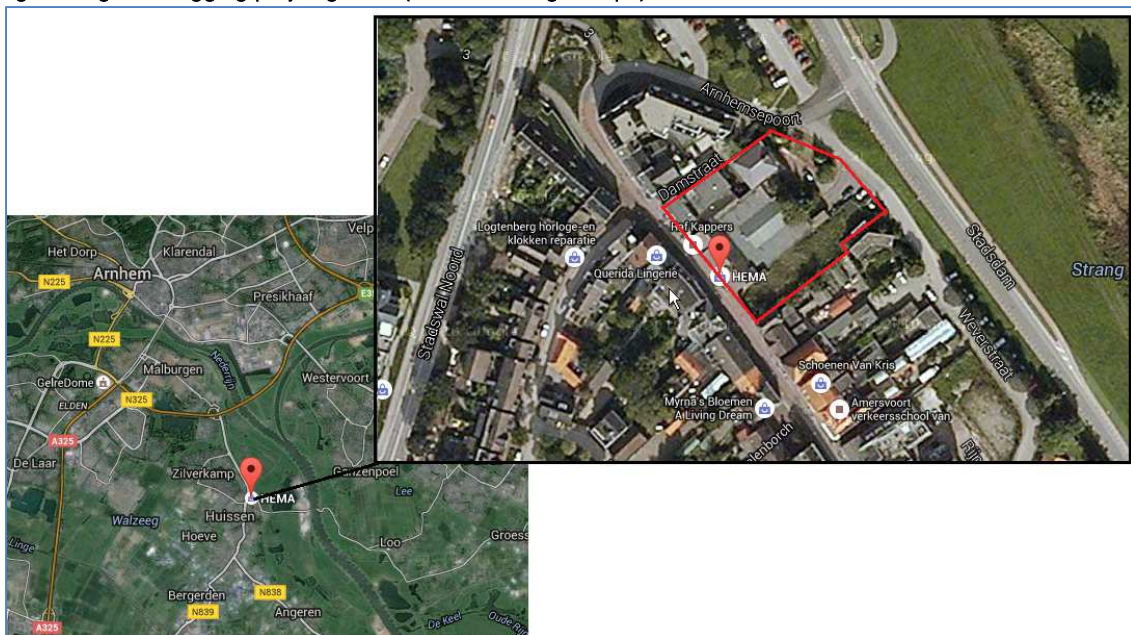
De planologische procedure wordt aan de hand van een bestemmingsplan doorlopen. Onderdeel van dit bestemmingsplan is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde toelichting. In de voorliggende rapportage wordt de toelichting gegeven waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2 Planbeschrijving

2.1 Projectlocatie

De locatie voor de Albert Heijn supermarkt is ter plaatse van de bestaande vestigingen van HEMA en Zeeman aan de Langestraat te Huissen. Deze locatie is omringd door de Langestraat, de Damstraat en de Weverstraat.

figuur 1. globale ligging projectgebied (uitsnede Google Maps)



2.2 Projectplan

Hans Geveling Vastgoed B.V. is voornemens aan de Langestraat te Huissen, ter plaatse van de bestaande Zeeman en HEMA, een nieuw gebouw ten behoeve van een Albert Heijn supermarkt te realiseren met een parkeerdek van ongeveer 2.850 m² bvo (bruto vloeroppervlak). De supermarkt krijgt een omvang van circa 2.490 m² bvo, dat neer komt op 2.055 m² wvo (netto winkeloppervlak). Boven de supermarkt zal een parkeerdek gerealiseerd worden voor ongeveer 70 parkeerplaatsen en een ruimte voor personeel van ongeveer 65 m².

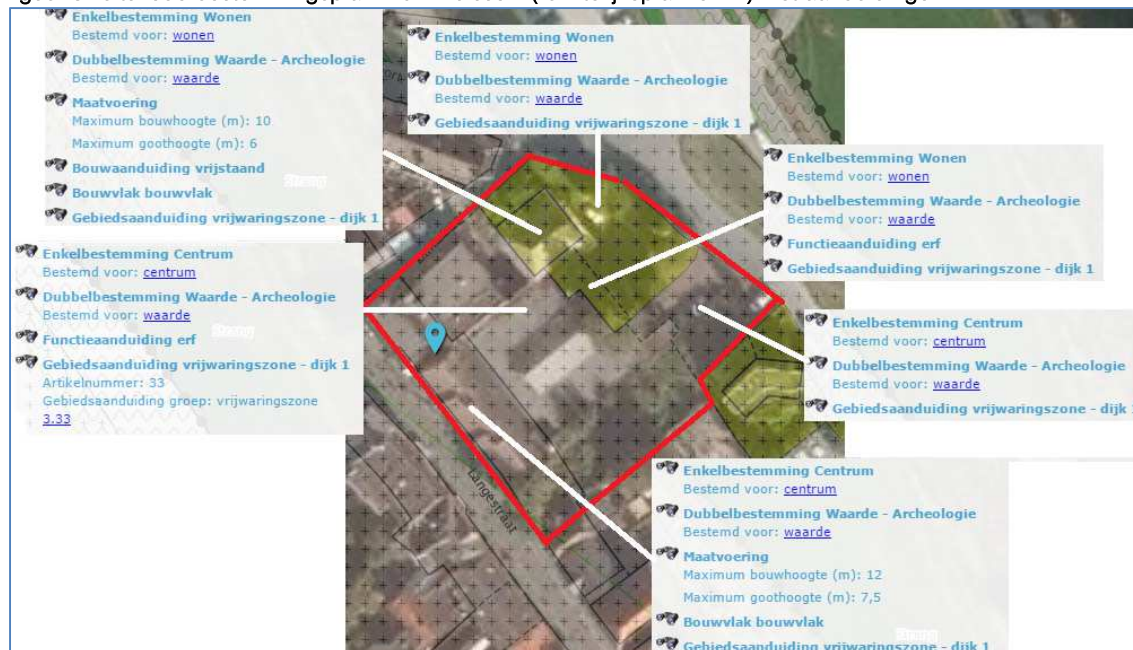
figuur 2. impressies ontwerp (bron: architecten- en ingenieursbureau kristinsson bv)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Kom Huissen' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 27 juni 2013. Het plan is in werking getreden na uitspraak van 5 november 2014 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

figuur 3. uitsnede bestemmingsplan 'Kom Huissen' (ruimtelijkeplannen.nl) met aanduidingen



De locatie bestaat deels uit de bestemming 'Centrum' en deels uit de bestemming 'Wonen'. Daarnaast heeft de gehele locatie een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1'. Het binnenterrein heeft de functieaanduiding 'erf'.

Er zijn twee bouwvlakken opgenomen. Binnen het bouwvlak binnen de bestemming 'Centrum' geldt een bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van 7,5 meter. Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' geldt een bouwaanduiding 'vrijstaand' en een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- maatschappelijk;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- kantoren;
- horeca, in de categorie 1 en 2 van de Lijst van horeca-activiteiten;
- wonen;

met de daarbij behorende:

- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterlopen en waterpartijen;
- duikers.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gelden de aangegeven bouw- en goothoogte en buiten het bouwvlak gelden voor bijgebouwen een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van 3,25 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag niet meer bedragen dan 200 m², met dien verstande dat 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.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;
- inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

- tuinen;
- parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren op eigen terrein 1', per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren op eigen terrein 2', per woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd;
- waterlopen en waterpartijen;
- duikers.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, waarbij vanwege de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend dit woningtype mag worden

gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
De bouwdiepte van een woning in de bouwwijze 'vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 14 m.

De bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak', 'erf' en 'bijgebouwen' worden gebouwd. De minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m¹, met dien verstande dat het voorgaande niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:

bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m².

De bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m¹, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan. De maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m¹ en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m¹.

Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 10 m².

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

De omgevingsvergunning als bedoeld in 27.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld.

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 27.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van verhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding meer bedraagt dan 10 m²;

- het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het rooien van diepwortelende beplanting en/ of bomen waarbij stobben worden verwijderd;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

Het verbod als bedoeld in 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Vrijwaringszone - dijk

De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de beschermingszone van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen. Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.2.2 onder a voor het bouwen overeenkomstig deze dubbelbestemming en de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de beschermingszone van de waterkering.

Relatie met vigerend bestemmingsplan

Het voornemen een supermarkt te realiseren op de genoemde locatie is deels strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Een supermarkt past binnen de bestemming Centrum, maar overschrijdt echter het bouwvlak waarbinnen de hoofdgebouwen gerealiseerd dienen te worden. Daarnaast valt de supermarkt voor een deel binnen de bestemming Wonen, wat tevens strijdig is met de regels van het bestemmingsplan.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** 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;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-

drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de realisatie van een supermarkt in het centrumgebied van Huissen. Hierbij gaat het om een verplaatsing van de bestaande Albert Heijn supermarkt, waarbij sprake is van een vergroting met ongeveer 1.000 m² bvo. Alle tredes dienen goed gemotiveerd te worden. In paragraaf 4.1 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 2014

De nieuwe omgevingsvisie Gelderland is vastgesteld d.d. 9 juli 2014 en vormt hiermee het actuele ruimtelijke kader van de provincie Gelderland.

Hoofddoelen

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijkeconomische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Uitwerking provinciale hoofddoelen

De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt in de thema's 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland:

1. Divers Gelderland betreft de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten. Zo heeft het Rivierenland andere regionale economische en culturele motoren dan de Stedendriehoek;
2. Dynamisch Gelderland betreft de provinciale ambities die zich afspelen op met name ruimtelijkeconomisch vlak, bijvoorbeeld wonen, werken, mobiliteit;

3. Mooi Gelderland betreft de Gelderse kwaliteiten die bescherming danwel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen. Denk aan cultuurhistorie, natuur, water, ondergrond.

Ontwikkelingen detailhandel

De winkelmarkt is aan het veranderen en de leegstand neemt toe. De leegstand en de stagnerende winkelmarkt komen niet alleen door de economische recessie maar ook door een aantal autonome ontwikkelingen. Zo is het winkelloppervlak in Nederland de afgelopen tien jaar fors gegroeid. De bestedingen in de winkels bleven achter bij de groei. Het is de verwachting dat de groei van internetwinkels en demografische ontwikkelingen structureel leiden tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels. Tegelijkertijd is er schaalvergroting (bijvoorbeeld in elektronica, fietsen, diervoeders) die ervoor zorgt dat grootschalige winkels uit bestaande winkelcentra wegtrekken naar meer perifere locaties.

Door een veranderende en afnemende vraag naar winkels en komen veel winkelgebieden onder druk te staan. Leegstand en verpaupering dreigen met name in krimpgebieden en bij verouderde winkelgebieden met weinig uitstraling. Het vernieuwen en aanpassen van de bestaande detailhandelsstructuur aan nieuwe marktontwikkelingen heeft daarom prioriteit. Met het toevoegen van nieuw winkelloppervlak wordt zeer terughoudend omgegaan. Ontwikkelingen op nieuwe locaties mogen niet leiden tot een 'duurzame' aantasting van bestaande winkelgebieden.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft de verplaatsing en uitbreiding van de bestaande Albert Heijn supermarkt tot de minimale omvang die noodzakelijk is voor een dergelijke full service supermarkt. Het onderhavige plan zorgt derhalve voor het vernieuwen en aanpassen van de bestaande detailhandelsstructuur en het betreft geen nieuwe marktontwikkeling. Bovendien betreft het onderhavige plan een centrum ontwikkeling en geen perifeer of verouderd (buurt)winkelcentrum. Het onderhavige plan past binnen het beleid zoals gesteld in de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening 2014

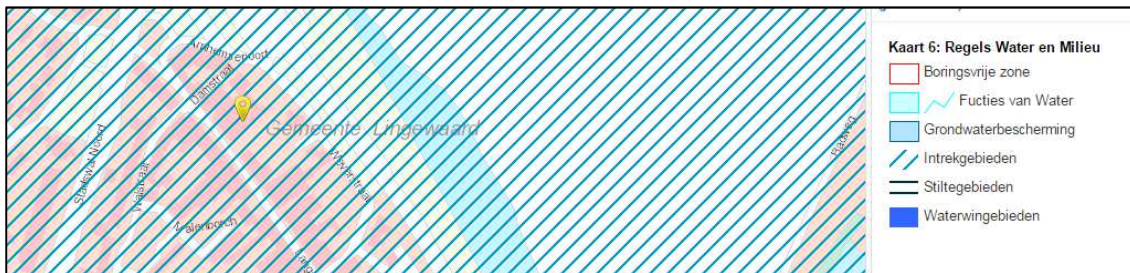
Tegelijk met de nieuwe omgevingsvisie is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld d.d. 24 september 2014. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'grond- en drinkwater' en relevant.

Op de onderstaande afbeelding wordt duidelijk dat het plangebied in een intrekgebied ligt.

figuur 4: uitsnede kaart 6: regels water en milieu



In gebieden die in een intrekgebied liggen, zijn geen bestemmingen toegestaan die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maken. Voorliggend plan maakt deze bestemmingen niet mogelijk.

Daarnaast is in hoofdstuk 2 van de verordening een artikel opgenomen over detailhandel:

2.3.3 Detailhandel

artikel 2.3.3.1 Detailhandel

1. *In een bestemmingsplan worden geen nieuwe locaties voor detailhandel mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur.*
2. *Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak.*
3. *In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid en een eventuele intergemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel.*

Met voorliggend plan wordt geen nieuwe locatie mogelijk gemaakt, maar is wel sprake van een uitbreiding van het aantal vierkante meters. In paragraaf 4.1 wordt uitgebreid ingegaan op de effecten van de toevoeging van extra vierkante meters.

3.2.3 Detailhandelsbeleid Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Op 1 juli 2015 is de Stadsregio officieel opgeheven. De regionale samenwerking zal op een andere manier vorm worden gegeven. De beleidsuitgangspunten van de Stadsregio zijn echter nog steeds van kracht en wordt derhalve getoetst.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen voert beleid op het gebied van grootschalige en perifere detailhandel. Dit beleid berust op het in 2006 vastgestelde Regionaal Plan 2005-2015. Hierin is opgenomen dat buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Dukenburg en Kronenburg uitbreiding of nieuwbouw van supermarkten groter dan 1.500 m² bvo, of verkoop van niet-dagelijkse goederen met meer dan 500 m² bvo, alleen toegestaan is in bestaande winkelcentra en in nieuwe winkelcentra in nieuw te bouwen wijken met meer dan 1.500 woningen, als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het College van Bestuur KAN is aangetoond.

Conclusie

Deze uitbreiding van supermarkt is kleiner dan 1.500 m² en is daarmee niet strijdig met beleid van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2020

De gemeenteraad heeft de 'Structuurvisie Gemeente Lingewaard' op 31 mei 2012 vastgesteld. Het is een visie waarin de ingrediënten zijn opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de nabije en verdere toekomst wil ontwikkelen.

Lingewaard ligt centraal in het stedelijk netwerk van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met deze positie willen we zorgvuldig omgaan. We willen het netwerk versterken en op een duurzame manier verder ontwikkelen en daarbij de kwaliteiten van het landschap benutten. Het gaat hierbij vooral om het bewaken van de karakteristiek van het Betuwse landschap. Ideeën over nieuwe ontwikkelingen en de invulling daarvan beredeneren we vanuit de gebruiker van de ruimte in onze gemeente.

Er zijn verschillende gebieds- en thematische opgaven voor:

1. de ontwikkeling van het stedelijk netwerk;
2. de ontwikkeling op lokale schaal.

Voor de ontwikkeling van het stedelijk netwerk zijn de volgende opgaven van belang voor het plangebied:

Versterken en verlevendigen van de lokale economie in het Huissense centrum

Een historisch stadscentrum zoals dat in Huissen, is eigenlijk van oudsher een stedelijk netwerk in het klein: wonen, werken, winkels, andere voorzieningen, recreëren, een goede bereikbaarheid en een openbare ruimte die uitnodigt tot bezoek en verblijf. De ruimtelijk economische visie die voor Huissen is opgesteld, is gericht op het in stand houden en versterken van dat (lokale) netwerk. Ook nieuwe ontwikkelingen in of vlakbij het centrum, kunnen bijdragen aan de levendigheid.

De gemeente zet dan ook in op het versterken van de economische activiteit in en rond het Huissense centrum en het bevorderen van een logische samenhang tussen wonen, winkelen, recreëren, verblijven en bereikbaarheid.

Versterken en verlevendigen lokale economie

In de woonkernen en het landelijk gebied bestaat de opgave uit het vinden van creatieve oplossingen om bedrijvigheid, winkels en voorzieningen te behouden en wat aan de andere kant van de rivier ligt bereikbaar te houden. De structuurvisie heeft als doel het bevorderen van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en ondernemers onder andere door: moderniseren bestemmingsplannen, vraaggericht bouwen, revitaliseren en herstructureren bedrijventerreinen, bereikbaarheid verbeteren.

Winkelen in Huissen, aangepaste centrumvisie 2008

Bij het aantreden van het vorige college in april 2010 is gebleken dat voor enkele onderdelen van de vastgestelde centrumvisie Huissen (waarvoor contracten zijn aangegaan met marktpartijen) het maatschappelijk draagvlak beperkt is. Het betreft de ontwikkeling van een supermarkt op de locatie Aloysiussschool met aanvullende commerciële ruimten en de hieraan gekoppelde ontsluitingsstructuur voor het verkeer door middel van een tunnel. Er is daarom een alternatieve oplossing (locatie) gezocht voor de nieuw te vestigen AH-supermarkt in het centrum van Huissen. Er is inmiddels overeenstemming bereikt met de contractpartijen van de Aloysiussschool locatie over een alternatieve vestigingsmogelijkheid voor de supermarkt aan de Langestraat 86 – 88, waar thans de HEMA is gevestigd. Dit betekent dat de HEMA en de supermarkt feitelijk van locatie wisselen. De gemeenteraad heeft dit besluit bekrachtigd op 21 maart 2013.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Planologie

Bij het hanteren van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het van belang dat de vraag en het aanbod optimaal op elkaar worden afgestemd. Dan is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening van het gebied. Het aanbod moet door het initiatief beter aansluiten bij de wensen en eisen van de gebruikers. De wetgever hecht aan een tijdige afweging van het programma waarin het ruimtelijke besluit voorziet. Dan wordt de ladder ook in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. In september 2015 heeft Seinpost een DPO opgesteld voor dit plan. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Trede 1 Actuele regionale behoefte

Bij trede één dient aangetoond te worden of sprake is van een actuele regionale behoefte aan het planinitiatief, in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Er wordt een tijdshorizon gehanteerd tot circa 10 jaar omdat dit de looptijd is van een bestemmingsplan. Dan kan ook een reële inschatting gemaakt worden van de ontwikkeling van vraag en aanbod.

Kwantitatief

Om een zorgvuldige afbakening te garanderen van het onderzoeksgebied hebben wij Huissen gehanteerd als primair verzorgingsgebied. De dagelijkse winkels in Huissen vervullen een beperkte regiofunctie. Er is alleen vanuit Angeren sprake van enige koopkrachttoevoering. Het betreft een initiatief in de dagelijkse sector met een beperkte reikwijdte. De begrenzing valt dan samen met de specifieke vraag-aanbod-relaties in de gemeente.

In het verzorgingsgebied ligt het dagelijks aanbod op 293 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) per 1.000 inwoners, in Nederland op 351 m² wvo. Dat is een theoretisch tekort van bijna 1.100 m² wvo. Ook uit de vergelijking met kernen van 15.000 tot 20.000 inwoners blijkt ongeveer zo'n tekort. Daarbij moet natuurlijk wel rekening gehouden worden met de ligging ten opzichte winkelgebieden buiten Huissen zoals in Arnhem-Zuid. Die vervullen een ondersteunende verzorgingsfunctie voor de inwoners van Huissen en omgeving. Maar dat een deel van het tekort ingelopen kan worden, is wel duidelijk.

Uit de distributieve berekening blijkt dat het dagelijks en het supermarktaanbod uitgebreid kan worden met circa 600 m² wvo nu tot 850 m² wvo medio 2025. Hierbij is rekening gehouden met een beperkte bevolkingsgroei en een kleine verhoging van de koopkrachtbinding. De cijfers zijn zo reëel mogelijk ingeschat op basis van het beschikbare (data)materiaal en referentiekennis die in bijlage twee gebruikt zijn.

Het is dan niet zo dat het dagelijks aanbod een veel sterkere bovenlokale functie moet gaan vervullen. Er is grotendeels sprake van een actuele behoefte binnen het eigen verzorgingsgebied om het supermarktaanbod uit te breiden, bij voorkeur in het centrum waar nu (tijdelijk) een supermarkt ontbreekt.

Bij de eerste trede is het ook van belang dat er aangetoond kan worden dat sprake is van een concreet initiatief. Met het plan voor de verplaatsing van de Albert Heijn wordt aan die voorwaarde voldaan. Samen met de marktruimte is de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking hiermee doorlopen.

Effecten op ontwrichting, aanvaardbare afstand en woon- en leefklimaat

De trends in bijlage drie geven aan dat de supermarktbranche heel dynamisch is. De supermarktbestedingen zijn de afgelopen 10 jaar met bijna 30% gestegen en groeien nog steeds. Het marktaandeel van het supermarktkanaal in de food-bestedingen stijgt, het aanbod groeit mee. Het aantal supermarkten in de categorie 1.000 – 2.500 m² wvo groeit, in tegenstelling tot de supermarktcategorieën kleiner dan 1.000 m² wvo. Het aantal megasupermarkten groter dan 2.500 m² wvo groeit nauwelijks. De nieuwe Albert Heijn in Huissen sluit aan op deze trends, er wordt een bestaande supermarkt verplaatst en vergroot. Het wordt geen megasupermarkt ontwikkeld en er komt ook geen nieuwe supermarkt bij, de tijdelijke winkel wordt gesloten.

Albert Heijn wil investeren in een moderne fysieke winkel in het centrum waar nu al enkele jaren een supermarkt ontbreekt. Tot medio 2008 kende het centrum zelfs een tweede supermarkt aan de Langestraat (nu Action), daar komt nu één volwaardige supermarkt voor terug. Als gevolg van het plan hoeft niet te worden gevreesd voor een ontwrichting van de detailhandelstructuur. Er is in bijlage twee voldoende marktruimte aangetoond via de benchmarks, de distributieve analyse. Er is ook rekening gehouden met de verwachte groei van het online boodschappen doen. Albert Heijn breidt per saldo uit met 755 m² wvo. Het bestaande supermarktaanbod waaronder dat in winkelcentrum Zilverkamp (Jumbo, Aldi) blijft met een gezonde vloerproductiviteit functioneren. CoopCompact functioneert meer als buurtwinkel voor de omliggende wijk en heeft naar de inschatting van Seinpost een ondergemiddelde vloerproductiviteit. Zij kan hier op basis van de werkwijze van deze formule (een hogere brutowinstmarge) goed functioneren.

Ook voor de specialisten blijft er een goed perspectief. Als gevolg van landelijke ontwikkelingen (toenemende oriëntatie op de supermarkt, zie bijlage 3) is het wel mogelijk dat het aantal speciaalzaken enigszins afneemt. Sommige branches zijn wat oververtegenwoordigd zoals drie groentewinkels en vijf bakkers. Ondernemerschap (de mate van het onderscheidend vermogen) bepaalt hierbij in hoge mate of ondernemers van versspeciaalzaken het hoofd boven water kunnen houden.

Economische motieven zijn echter niet leidend, ofwel de vraag of er eventueel extra omzetverlies optreedt bij bestaande ondernemers. In het kader van de Europese Dienstenrichtlijn is het niet toegestaan om ruimtelijk te ordenen op basis van economische motieven. Wel zijn de ruimtelijke overwegingen leidend, ofwel het mogelijke effect dat de inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning in hun eerste levensbehoeften kunnen voorzien. De verplaatste en vergrote Albert Heijn zorgt ervoor dat binnen de distributieve structuur er sprake blijft van een voldoende spreiding van dagelijkse winkelvoorzieningen over de regio. Dat geldt voor Huissen, voor Angeren, voor de overige kernen in de gemeente en daarbuiten. Hiermee kan geen sprake zijn van een ontwrichting van de detailhandelstructuur.

Voor de bewoners van iedere wijk of dorp blijft een supermarkt op een korte afstand van het woonadres aanwezig. De vergroting leidt niet tot een onaanvaardbare leegstand dat daarmee het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan. De winkelleegstand ligt nu bovendien op een beneden gemiddeld niveau.

Kwalitatief

De realisatie van een moderne full-service-supermarkt is goed voor het voorzieningenniveau in Huissen. De schaalgrootte van de nieuwe winkel helpt de centrumfunctie te versterken. De winkel is complementair aan de overige supermarkten in de kern, klanten die meer voor de

prijs gaan blijven Aldi en Jumbo bezoeken, klanten die voor gemak en service gaan zullen voor Albert Heijn kiezen, maar het bezoek aan de formules kan ook afgewisseld worden.

Trede 2 Inpasbaarheid stedelijk gebied

Er is bij trede één aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte aan het planinitiatief van Albert Heijn in Huissen. Nu kan trede twee van de Ladder voor duurzame verstedelijking onderzocht worden. Hierbij dient afgewogen te worden of de actuele regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de locatie-afweging en de locatie van de Langestraat. De voorkeurlocatie van Albert Heijn vraagt om een goede afweging en onderbouwing, de belangen kunnen op termijn groot zijn.

De locatie-afweging van Albert Heijn

Albert Heijn kan op de oude locatie aan de Markt geen moderne service-supermarkt realiseren met aanvullende eisen als bereikbaarheid, parkeren, expeditie etc. Er zou allerlei (verkeers-)overlast ontstaan.

Eind 2008 is het Centrumplan Huissen vastgesteld. In afwijking van dit Centrumplan is voor het aspect 'winkelen' in maart 2012 een gewijzigde visie vastgesteld. Deze visie voorziet in een concentratie van de detailhandelsvoorzieningen in het gebied Langestraat / Vierakkerstraat. Aan de kop van het winkelgebied in de Langestraat is de toekomstige Albert Heijn voorzien en in het scharnierpunt aan de Markt de HEMA. De locatie Langestraat 86-88 aan de zijde van de Arnhemse Poort is al enkele jaren het voorkeursalternatief. Het winkelcircuit in het hart van het centrum waarop in de centrumvisie werd ingezet, wordt daarmee losgelaten. Nu zal met name het winkellint Arnhemse Poort – Markt worden versterkt. De Langestraat 86-88 is de enige plek in het centrum waar aan de achterzijde het auto- en expeditieverkeer goed ontsloten kan worden, zonder belasting van het kleinschalige centrum. Het zal als bronpunt gaan fungeren voor het centrumbezoek. In die zone bevinden zich straks de trekkers Albert Heijn, Action en HEMA, in het verleden was dat respectievelijk HEMA, Super de Boer en Albert Heijn. Er verandert in feite niet zoveel in de positionering ten opzichte van de andere hoofdwinkelstraat de Vierakkerstraat. Daar ontbreken dit soort grotere trekkers.

Leegstand

Het huidige plan van Albert Heijn (en HEMA) zet grotendeels in op transformatie van bestaande detailhandelsmeters. Er komen per saldo weinig vierkante meters bij. Er zijn geen bestaande locaties beschikbaar waar sprake is van leegstand waar een dergelijk plan inpasbaar is, de leegstaande panden zijn veel kleiner.

Trede 3 (multimodaal ontsloten) locatie

Trede 3 is niet meer aan de orde omdat Albert Heijn voor het planinitiatief niet uitwijkt naar een locatie buiten het stedelijk gebied.

Ten aanzien van de multimodale ontsluiting streeft Albert Heijn naar een optimale bereikbaarheid. Dat geldt voor het autoverkeer en het langzaam vervoer dat aansluit op de voet- en fietspaden in de directe omgeving, veilig verkeer op de dijk e.d. Er zullen voldoende fietsstallingen worden gerealiseerd nabij de supermarkt. Op deze locatie kan ingespeeld worden op de klanten die gebruik maken van het openbaar vervoer op de Dijk. Die kunnen dan voor of na de busrit een boodschap doen bij de Albert Heijn. Hiermee voldoet de locatie aan alle vervoersmodaliteiten.

Aanvullende overwegingen

De centrumstructuur van Huissen als geheel wordt versterkt door de 'locatieruil' vanwege de terugkeer van een sterke trekker in het centrum. De nieuwe locatie is gelegen aan een te ontwikkelen bronpunt (supermarkt en bijbehorende parkeerlocatie). Bij de verplaatsing van de

HEMA is geen sprake van een vergroting van het oppervlak dus distributief is geen (planologische) onderbouwing noodzakelijk. Toch zullen er gunstige distributieve gevolgen optreden. Een trekker in de niet-dagelijkse sector op het 'scharnierpunt' van het centrum zal de routing verder verbeteren. Door de verplaatsing naar de nieuwe locatie wordt de relatie tussen het warehouse en de winkels in mode & luxe versterkt. Beide hoofdbranches zullen hiervan profiteren.

Er is geen kans op onacceptabele leegstandseffecten en een duurzame ontwrichting van de structuur. Integendeel het centrum krijgt een trekker van formaat. Dit is nodig omdat het winkelcentrum Zilverkamp over twee sterke trekkers beschikt en in het centrum de supermarkt tijdelijk is uitgeplaatst.

4.2 Stedenbouw

Randvoorwaarden

Ten behoeve van de herontwikkelingslocaties in Huissen Centrum is een transformatiekader opgesteld door Steenhuis Meurs. Dit door de gemeenteraad vastgestelde transformatiekader is niet bindend maar richtinggevend voor verdere ontwikkelingen. Vervolgens heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de in dit transformatiekader opgenomen stedenbouwkundige- en architectonisch randvoorwaarden verder te laten uitwerken door Steenhuis Meurs. Deze uitgewerkte stedenbouwkundige- en architectonische randvoorwaarden (17 februari 2014) zijn om advies voorgelegd aan de Welstandscommissie en de Commissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit en vervolgens vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Het bouwplan is op basis van deze vastgestelde randvoorwaarden ontworpen en aan bovengenoemde commissies van deskundigen, om advies, voorgelegd.

Bouwplan

Het bouwplan ligt met drie zijden aan de openbare straat. Een zijde grenst aan aanpalende percelen en is niet zichtbaar vanaf de straat. De voorzijde van het pand ligt aan de Langestraat. De zijgevel aan de Damstraat en de derde gevel met de expeditie en de ontsluiting voor het parkeren aan de Weverstraat en de Stadsdam.

De hoek Langestraat Damstraat neemt om twee redenen een belangrijke plaats in, in het bouwplan. Doordat een woon/winkelpand op de hoek van de Weverstraat en de Langestraat is teruggesneden van de rooilijn, ontstaat er aan de Langestraat een verruiming van het straatprofiel. Deze verruiming maakt het mogelijk de hoek van het gebouw onder een grotere beeldhoek te zien. Van dit gegeven is in het ontwerp gebruikt gemaakt door het hoekgebouw met de entree expressief vorm te geven. De gevel op deze hoek is opgebouwd uit een aantal trapgevelsilhouetten met glazen tussenleden. De trapgevel is een kenmerkend element in Huissen. Op de doorgaande weg door Huissen heen, valt de trapgevel van de historische woningbebouwing onmiddellijk op. Door dit motief op de schuin ertegenover liggende straathoek te adopteren ontstaat er een aantrekkelijk beeldrijm met een in het oog lopend element uit de historische bebouwing van Huissen.

De tweede reden is de belangrijke rol die de Damstraat vervult in de verbinding van de binnenstad van Huissen met de Stadsdam (de dijk). De Damstraat ligt namelijk in het verlengde van de Walstraat. Bij de hoek van het nieuwe gebouw komen de Langestraat, de Walstraat en de Damstraat samen. In het rapport van Steenhuis Meurs wordt het belang van de verbinding van de Walstraat, de Damstraat en de Stadsdam met name genoemd. Naast de historische betekenissen is het vooral een belangrijke verbinding van de kern van Huissen met de dijk en de parkeervoorzieningen aldaar.

Om het belang van de Damstraat recht te doen is de gevel aan de Damstraat zo ontworpen dat de beweging omhoog, de dijk op, visueel wordt ondersteund. De Weverstraat, Stadsdam ligt zo'n drie meter hoger dan de Langestraat. Om dit hoogteverschil tussen dijk en straat te overbruggen worden in het gebouw rolpaden toegepast. Deze rolpaden liggen langs de gevel aan de Damstraat. Door in de gevel glas toe te passen die met de schuine van de rolpaden mee oploopt, is er op een architectonische manier uitdrukking gegeven aan de weg omhoog naar de dijk.

De derde gevel die grenst aan het openbare domein is de gevel van het parkeerdek en de expeditieruimte. Om deze gevel een passende uitdrukking te geven is er aansluiting gezocht bij het archetypische beeld van restanten van muurdelen van een versterking of een stadswal. De schuin oplopende wanden van de hellingbanen en de visuele afscherming van de expeditie zijn ingezet om een afwisselend spel van voor en achtergrond te genereren. Een spel dat wordt opgeroepen door de tafereelverschuivingen van de achter elkaar opgestelde wanddelen.

De drie gevels van het ontwerp die aan het openbare gebied grenzen hebben een uitdrukking gekregen die een stedenbouwkundige en architectonische vertaling zijn van de kenmerken van hun plaats in het stedelijk weefsel van Huissen. Daardoor spiegelt het gebouw aan alle zijden de eigenschappen van de omgeving en is daardoor niet alleen passend maar ook verhalend.

Er is sprake van een plan met een eigentijds karakter, met name op de hoek Langestraat/Damstraat komt dit tot uiting. De hoge glazen trapgevel is een modern element binnen een historisch Centrum. Het gebouw presenteert zich in alle openheid op de hoek Langestraat/Damstraat, ter plaatse van de entree. Hier bevindt zich de hoge open glazen trapgevel die het moderne karakter van het pand benadrukt, met een knipoog naar het verleden. Er is sprake van een zorgvuldige detaillering en hoogwaardige materialen, bakstenen en glas.

Binnen het plan is er sprake van een duidelijke driedeling. Op de hoek met de Damstraat bevindt zich de glazen trapgevel met de entree, vervolgens het middenstuk met een verhoogde borstwering om te voorkomen dat de hierachter geparkeerde auto's vanuit de straat zichtbaar zijn. In dit middenstuk komt de 'knik' terug in de wand, ter beëindiging hiervan wordt het eindhuis losgekoppeld.

Weliswaar is Huissen een stad met een historisch karakter, maar ook in een dergelijke stad zijn gebouwen in diverse tijdperioden gerealiseerd. Het bouwplan voor Albert Heijn is een eigentijds bouwplan dat zich voegt in een historische omgeving. De reclame uitingen zullen in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Het is de bedoeling dat de ramen aan de Langestraat/Damstraat 'open' blijven, door de ligging van de entree en de situering van het 'tapis rollond' is er ook geen noodzaak c.q. aanleiding om de ramen hier dicht te plakken.

Toetsing

Het plan is om advies aan de welstandscommissie en de Commissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. De commissie Erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit is als beleidscommissie betrokken geweest bij de totstandkoming van het transformatiekader, de Welstandscommissie is door de raad aangewezen als onafhankelijke adviescommissie voor de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. Beide commissies hebben positief advies uitgebracht ten behoeve van het schetsplan voor de bouw van Albert Heijn in de Langestraat in Huissen.

4.3 Verkeer en parkeren

In het kader van de verplaatsing van de supermarkt naar de locatie aan de Langestraat heeft Goudappel Coffeng in december 2015 onderzoek verricht naar de verkeersgeneratie en -afwikkeling als gevolg van de geplande ontwikkeling. Daarnaast hebben zij tevens in november 2015 een notitie opgesteld over de afwikkeling en verkeersveiligheid van het expeditieverkeer. Beide rapporten zijn in de bijlage terug te vinden. Hieronder worden de resultaten integraal weergegeven.

4.3.1 Verkeersaspecten

Verkeersgeneratie

De berekening van de verkeersgeneratie voor de Albert Heijn supermarkt is gebaseerd op de CROW-kencijfers. Binnen de CROW-kencijfers is een bandbreedte beschikbaar op basis van de stedelijkheidsgraad. De kern Huissen is 'matig stedelijk', waarbij is uitgegaan van de gemiddelde CROW-kencijfers binnen de stedelijke zone 'centrum'.

In onderstaande tabel is het gehanteerde CROW-kencijfer voor de verkeersgeneratie weergegeven in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) op een gemiddelde weekdag.

functie	functie CROW	verkeersgeneratie	eenheid
Albert Heijn supermarkt	fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	73,8	per 100 m ² bvo
Zeeman, kapper	binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 tot 30.000 inwoners*	30,7	per 100 m ² bvo
* Inwoneraantal volgens CBS op 1 januari 2015 bedraagt ca. 18.500.			

Met behulp van het kencijfer voor de verkeersgeneratie is een verkeersgeneratie voor de nieuwe supermarkt van circa 1.850 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag berekend. Dit is echter niet in het geheel nieuw verkeer. De verkeersgeneratie bestaat uit de volgende drie typen verkeer:

- nieuw verkeer dat van huis van en naar de supermarkt rijdt;
- doorgaand verkeer dat er nu ook rijdt, maar dan onderweg langs de supermarkt komt, stopt voor een boodschap en weer doorrijdt;
- verkeer dat in de toekomstige situatie een andere route gaat rijden, om langs de supermarkt te kunnen rijden en daardoor dus elders 'verdwijnt'.

De tijdelijke Albert Heijn vestiging kent, op basis van het verkeersgeneratie kencijfer, in de huidige situatie een verkeersgeneratie van circa 1.100 mvt/etmaal. De kapper, Zeeman en HEMA hebben samen een verkeersgeneratie van circa 500 mvt/etmaal. Als gevolg van het verdwijnen van deze bestaande functies zal een verkeersgeneratie van circa 250 mvt/etmaal afnemen. Als gevolg van de nieuwe Albert Heijn zal het verkeer theoretisch netto met circa 500 mvt/etmaal toenemen¹.

Verkeersafwikkeling

Om de huidige verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet te bepalen, zijn in oktober verkeersstellingen uitgevoerd. Met behulp van het computerprogramma OMNI-X is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het kruispunt Stadsdam - Arnhemsepoort geanalyseerd. Het kruispunt is in de huidige situatie vormgegeven als een voorrangskruispunt. Verkeer rijdende

1 _____

¹ Bekend is dat een uitbreiding van een supermarkt in m² bvo niet recht evenredig zorgt voor een toename van de verkeersintensiteit. In deze analyse is uitgegaan van de worst-case situatie, waarin dit in theorie wel het geval is. Een verdubbeling van het aantal m² bvo zorgt in theorie voor een verdubbeling van de verkeersintensiteit.

op de Stadsdam heeft voorrang ten opzichte van het verkeer komende vanaf de Arnhemsepoort. Er is begonnen met een theoretische analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling in de huidige situatie. Vervolgens is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling geanalyseerd voor de toekomstige situatie, waarin de verkeersgeneratie berekend voor de supermarkt, is opgeteld bij de waargenomen verkeersintensiteiten tijdens de verkeerstellingen.

Zowel in het avondspitsuur alsmede op zaterdagmiddag blijft er in de situatie na realisatie van de supermarkt sprake van een goede verkeersafwikkeling. De gemiddelde verliestijd neemt op een werkdag toe tot circa 15 seconden en op zaterdag tot circa 13 seconden. Op beide momenten blijft de verliestijd ruim onder de grenswaarde van 25 seconden. Hiermee is sprake van een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling op basis van de huidige vormgeving.

Verkeersveiligheid

Op basis van de verkeerswaarneming wordt een etmaal verkeersintensiteit van circa 5.000 tot 7.000 mvt/etmaal op de Stadsdam verwacht. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door de tijdelijke Albert Heijn vestiging. Op basis van de huidige vormgeving en functie bedraagt de maximaal wenselijke verkeersintensiteit circa 10.000 mvt/etmaal.

Als gevolg van de supermarkt ontwikkeling bedraagt de worst case netto toename op de Stadsdam op een werkdag circa 500 mvt/etmaal. De toekomstige verkeersintensiteit past, na ontwikkeling van de supermarkt, bij de huidige vormgeving en functie van Stadsdam.

De Arnhemsepoort en Weverstraat worden over een beperkte afstand benut om de parkeervoorziening van de supermarkt te bereiken. Beide wegvakken hebben in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van de supermarkt veilig af te wikkelen.

Scheiding expeditieverkeer en bezoekers

Positief voor de verkeersveiligheid rondom de nieuwe locatie van de Albert Heijn is de scheiding van het bezoekers- en het expeditieverkeer. Expeditieverkeer maakt gebruik van de Arnhemsepoort en rijdt achterwaarts de expeditieruimte in¹⁷. Bezoekers maken gebruik van het parkeerdek op de vestiging en bereikt dat via de Arnhemsepoort en Weverstraat. Eenmaal geparkeerd kan men als voetganger gescheiden van het expeditieverkeer het winkelpand bereiken.

Fietsverkeer

Fietsverkeer zal de nieuwe locatie van de Albert Heijn bereiken via de Stadsdam, Arnhemsepoort, Langestraat en Walstraat. De Stadsdam is voorzien van vrij liggende fietspaden. Fietsverkeer wordt hierop verkeersveilig afgewikkeld. De Arnhemsepoort kent geen fietsvoorzieningen, maar heeft een dermate beperkte verkeersintensiteit, dat, in combinatie met de relatief lage snelheid, het fietsverkeer van en naar de supermarkt hierop eveneens verkeersveilig kan worden afgewikkeld. Hetzelfde geldt voor de Langestraat en Walstraat. Op deze wegvakken is het autoverkeer 'te gast' en kan het fietsverkeer veilig worden afgewikkeld.

Op het parkeerdek worden in totaal 16 stallingsplaatsen voor fietsen gerealiseerd ten behoeve van het personeel. Daarnaast worden in de Langestraat voor de supermarkt nog eens 70 stallingsplaatsen voor fietsen gerealiseerd voor bezoekers van de supermarkt.

4.3.2 Parkeren

Op basis van de vigerende parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo is voor de supermarkt een parkeervraag berekend van 63 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit ten behoeve van de supermarkt bedraagt 70 parkeerplaatsen. De parkeervraag kan volledig op eigen terrein worden opgelost. Daarnaast zullen in de openbare ruimte parkeerplaatsen vrij-

komen als gevolg van het 'verdwijnen' van de Zeeman en de kapperszaak en de verhuizing/verkleining van de HEMA.

Wanneer de parkeervraag van de supermarkt wordt berekend op basis van de toekomstige parkeernorm van 3,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo bedraagt de parkeervraag van de supermarkt 83 parkeerplaatsen. Op een parkeercapaciteit van 70 parkeerplaatsen is sprake van een tekort van 13 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. De kapper, Zeeman en het verschil tussen de bestaande en toekomstige HEMA vestiging kent op basis van deze parkeernorm een parkeervraag van circa 28 parkeerplaatsen. Door het 'verdwijnen' van deze functies komt deze parkeercapaciteit in de openbare ruimte beschikbaar. Het tekort bij de supermarkt kan worden gefaciliteerd op de vrijgevallen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Per saldo is in dat geval sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Conclusie Verkeersaspecten

Uit de beschreven analyse worden de volgende conclusies getrokken:

- De huidige kruispuntvormgeving van het kruispunt Stadsdam en Arnhemsepoort heeft voldoende afwikkelingscapaciteit om de gewijzigde verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie op zowel een werkdag alsmede op zaterdag goed af te wikkelen. Maatregelen zijn niet noodzakelijk.
- De verkeersgeneratie van de Albert Heijn supermarkt bedraagt op een gemiddelde weekdag circa 1.850 mvt/etmaal. In de huidige situatie bevindt een tijdelijke Albert Heijn zich op circa 500 meter van de ontwikkellocatie. De verkeersgeneratie van de tijdelijke supermarkt bedraagt circa 1.100 mvt/etmaal. Dit verkeer maakt grotendeels gebruik van Stadsdam. In de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid is hiermee rekening gehouden. In de analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is geen rekening gehouden met het 'verdwijnen' van bestaand verkeer als gevolg van het verdwijnen van de functies kapper en Zeeman.
- De berekende verkeersgeneratie voor de supermarkt is worst case, omdat:
 - o Het aannemelijk is dat een uitbreiding van een supermarkt niet evenredig zorgt voor een gelijkmatige toename van het aantal klanten en daarmee de verkeersgeneratie.
 - o In de analyse naar de verkeersafwikkeling is geen rekening gehouden met het verdwijnen van de verkeersgeneratie als gevolg van het verdwijnen van de kapper en Zeeman.
- Conform Duurzaam Veilig kunnen de toekomstige verkeersintensiteiten bij realisatie van de supermarkt veilig op de Stadsdam, Arnhemsepoort en de Weverstraat worden afgewikkeld.
- Fietsverkeer van en naar de nieuwe locatie kan op de wegvakken in de omgeving van de supermarkt verkeersveilig worden afgewikkeld.
- Op basis van de huidige gemeentelijke parkeernorm is op het maatgevende moment sprake van een acceptabele parkeersituatie. De parkeercapaciteit op eigen terrein (het dak van de supermarkt) is voldoende om de parkeervraag op basis van de huidige parkeernorm te faciliteren.
- Op basis van de toekomstige parkeernorm is sprake van een acceptabele parkeersituatie. De parkeercapaciteit ten behoeve van de Albert Heijn supermarkt kent op het maatgevende moment een tekort van circa 13 parkeerplaatsen. Als gevolg van het verdwijnen en verkleinen van bestaande functies zullen circa 28 parkeerplaatsen vrijvallen in de openbare ruimte. Het tekort van de supermarkt kan worden gefaciliteerd op deze vrijgevallen parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

4.3.3 Expeditieverkeer

Goudappel heeft onderzoek gedaan naar het expeditieverkeer van de supermarkt. Hiervoor is gekeken naar expeditieverkeer, de voetgangersverbinding en de hellingbaan voor het autoverkeer. De conclusies zijn hieronder samengevat.

Expeditieverkeer:

- Ligt logisch in de aanrijdroute;
- Voldoende ruimte om rechtstandig voor de goederenlift uit te komen;
- De chauffeur heeft bij het inzetten van de achterwaartse manoeuvre zicht op de aan de linker zijde passerende voetgangers en op de oplegger;
- Bij het inzetten van de achterwaartse beweging blokkeert de oplegger de oversteek, waardoor het risico op voetgangers lopend achter de oplegger wordt geminimaliseerd;
- Minimaal hoogteverschil, waardoor het torderen van de trekker/oplegger combinatie wordt voorkomen;
- Om hinder van een wachtend tweede voertuig te voorkomen is een opstelplek op een logische locatie voorgesteld. Bij incidenteel gebruik zal dit goed functioneren.

De voetgangersverbinding:

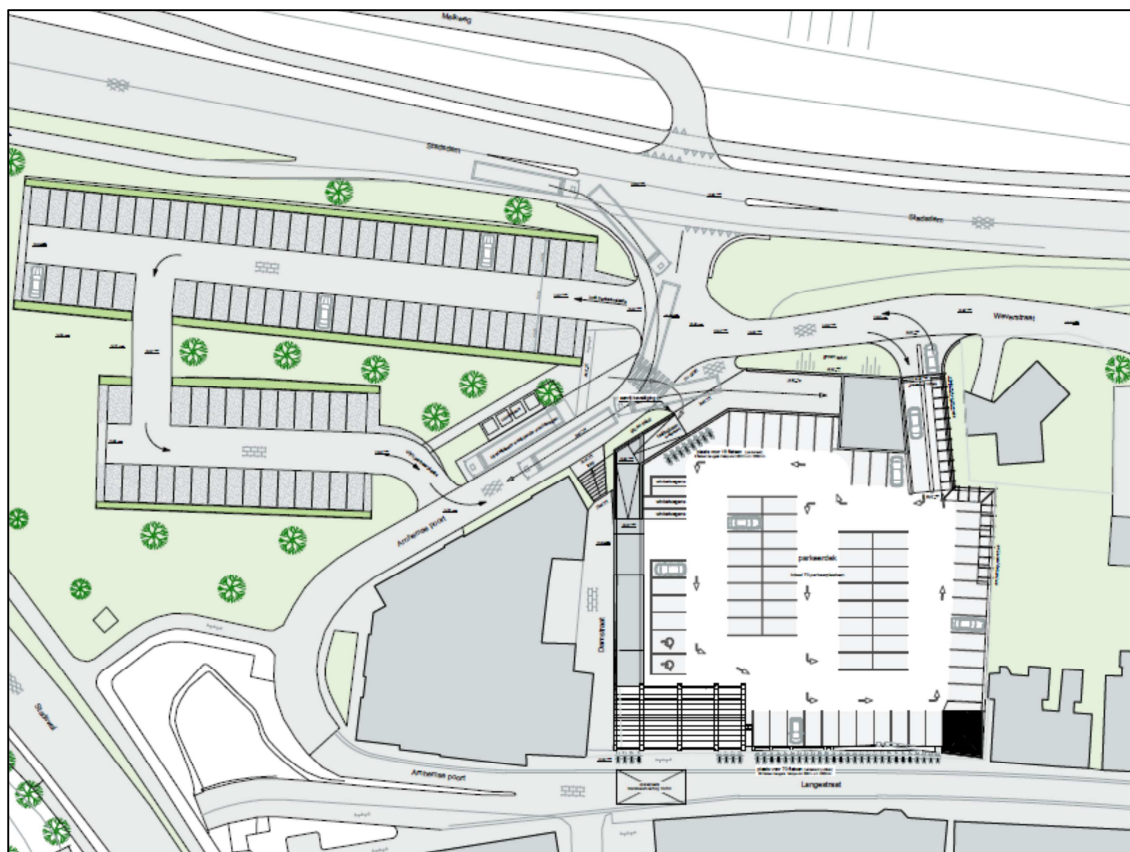
- In de bestaande situatie reeds een oversteek, waarop geen aanvullende maatregelen zijn genomen. Gebruik van de oversteek wordt mogelijk geïntensiveerd;
- Op basis van de huidige vormgeving en het verkeersbeeld worden aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht;
- Als in de praktijk blijkt dat aanvullende maatregelen gewenst zijn kan dat in de vorm van waarschuwingsborden. Bij een lange wachttijd kan de oversteekplaats geformaliseerd worden middels een 'zebrapad'.

Hellingbaan autoverkeer:

- Voldoet in de ontwerptekening aan de NEN2443: 2013;
- Is logisch gepositioneerd, waardoor de meest directe route naar Stadsdam ontstaat;
- Bij het opheffen van het hoogteverschil op de Weverstraat ten opzichte van Stadsdam kan de inrit bij de woning met nummer 41 niet meer als zodanig voor autoverkeer functioneren. Deze wordt daarmee te stijl.

De te nemen maatregelen worden uitgevoerd in het openbaar gebied zoals hieronder op de terreininrichtingstekening te zien is.

figuur 5: terreininrichting nieuwe situatie (bron: Kristinsson Architecten, 17 november 2015)



4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

In de gemeente Lingewaard is in samenwerking met adviesbureau RAAP een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden en de tot nu toe bekende archeologische vindplaatsen aangegeven.

Het centrum van Huissen, waartoe het plangebied behoort, kent een zeer hoge verwachtingswaarde. Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarde een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden.

Archeologisch bureauonderzoek

Synthegra bv heeft in juli 2015 een bureauonderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage toegevoegd en de conclusies worden hieronder beschreven.

Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

Op de Gemeentelijke Verwachtingskaart heeft het plangebied een zeer hoge archeologische waarde vanwege de ligging in het historische centrum van Huissen. Het plangebied ligt op een rivieroeverwal van de Nederrijn waarop zich een oude woongrond heeft ontwikkeld. Gezien de ouderdom van de te verwachte afzettingen kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf de vroege ijzertijd tot en met de nieuwe tijd.

Uit een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor een uitbreiding van de HEMA aan de zuidzijde is gebleken dat dit deel van Huissen resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd herbergt. De archeologische resten zijn aangetroffen in ophogingslagen. De antropogene lagen hebben een dikte van circa 1,6 m. De oudste lagen dateren in de 10e tot 14e eeuw.

Daarom geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor de periode vroege ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen en een zeer hoge verwachting voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Conclusie en aanbeveling

In principe kan een verkennend booronderzoek inzicht geven in de bodemopbouw: de samenstelling en gaafheid van het ophoogpakket. Maar de locatie is voor een groot deel bebouwd wat de uitvoer van een representatief booronderzoek belet. Bovendien is een deel van het plangebied al onderzocht door middel van een proefsleuf. Op grond van de aanwezige bebouwing en de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt een nader onderzoek geadviseerd.

Het plangebied dient archeologisch onderzocht te worden op basis van een door de gemeente Lingewaard goedgekeurd PvE. Of dit in de vorm van een opgraving of van een archeologische begeleiding dient plaats te vinden is afhankelijk van de definitieve bouwplannen en dient te worden besproken met de regioarcheoloog.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Beleidskader

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het (afkoppelen van) hemelwater. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het Waterschap Rivierenland heeft, naast het Integraal Waterbeheersplan 2010-2015, de nota 'Nota Rioleringsbeleid 2005'. Hierin staan normen en ambities opgenomen voor de waterkwantiteit- en kwaliteit.

Het Waterschap maakt onderscheid in het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals Waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van Waterschap Rivierenland.

Ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500 m² hebben geen compensatie voor verlies aan waterberging nodig. Voor herstructureringen geldt de nota Rioleringsbeleid 2005 en de daarin opgenomen hemelwaterbeslisboom. Dit plan betreft een herinvulling binnen bestaand bebouwd gebied.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

De planlocatie is in de huidige nagenoeg volledige bebouwd en verhard terrein. Het plangebied ligt in bestaand centrumgebied van de kern Huissen. Aan alle zijden wordt de planlocatie omgeven door bebouwde terreinen.

Oppervlaktewater

Op de planlocatie en directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Rioleringsaspecten

In de huidige situatie zijn de opstallen in het plangebied zijn aangesloten op de gemengde riolering van de gemeente Lingewaard. Het stedelijk afvalwater en hemelwater dienen in principe gescheiden aangeleverd te worden. In het centrumgebied mag het hemelwater ook worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Toename verhard oppervlak

Het plan voorziet in sloop en herbouw van bebouwing. De huidige bestemmingen (Centrum en Wonen) maken het mogelijk het plangebied geheel te verharden met bebouwing of verharding in de vorm van parkeren of tuin. Gezien dit feit en dat de planlocatie in de huidige situatie voor het overgrote deel reeds verhard is met opstallen en bestrating, kan worden gesteld dat er niet, of slechts een marginale toename van verhardingen plaatsvindt. Voor dergelijke kleine toenames van verharding geldt een vrijstelling van de compensatieplicht.

Rioleringsaspecten

Het stedelijk afvalwater en hemelwater worden beiden aangeleverd op het aanwezige gemengde rioolstelsel.

Watervergunningsplicht

De locatie valt binnen de beschermingszone van de nabij gelegen waterkering en heeft in het vigerende bestemmingsplan ook de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk 1'. De voor 'vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende be-

stemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de beschermingszone van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen.

Op basis van artikel 3.2 van de Keur Waterschap Rivierenland 2014 is het verboden zonder watervergunning van het bestuur gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszones door, anders dan in overeenstemming met de waterhuishoudkundige functies, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden of vaste substanties of voorwerpen te leggen, te laten staan, te vervangen, te verwijderen of te vervoeren.

Op basis van artikel 3.4 van de Keur Waterschap Rivierenland 2014 is het verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.

[illegible]

Nieuw bouwen in de beschermingszone kan alleen als bij de bouwhoogte rekening gehouden wordt met de ruimte die nodig is voor toekomstige dijkversterking. Waterschap Rivierenland zal per geval op basis van de specifieke omstandigheden overwegen welke voorwaarden gesteld moeten worden. Hierbij worden zowel de constructie van de waterkering als de constructie en de functie van het bouwwerk beoordeeld.

Conclusie

In de huidige situatie is nagenoeg het gehele terrein verhard. Compensatie is niet nodig. Er wordt geen water gedempt. De locatie ligt wel in de beschermingszone van de primaire waterkering, waardoor een watervergunning nodig is voor de werkzaamheden. Waterschap Rivierenland heeft inmiddels een positief advies afgegeven voor deze watervergunning.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden is er sprake van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden mogen in deze gebieden 1 afstandsstap verkleind worden.

Relatie met plangebied

Het onderhavige gebied is aan te merken als een gemengd gebied. De afstanden kunnen derhalve met één stap worden verkleind. Het gebied bevat woningen afgewisseld met bedrijven, kantoren, horeca en winkels. Bovendien is het overgrote deel bestemd als 'Centrum' waarin naast woningen meerdere functies zijn toegestaan. In het kader van deze bestemming is derhalve reeds beoordeeld dat de functies binnen de bestemming 'Centrum' acceptabel zijn.

Voor de supermarkt (SBI-2008: 471) zelf moet een afstand tot woningen van 10 meter worden aangehouden, als wordt uitgegaan van een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Dat is hier niet het geval. Het gaat om een winkelstraat in het centrum van Huissen. Daarom kan worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied. De afstanden kunnen dan met een afstandsstap worden verminderd. Dat betekent dat de richtafstand uitkomt op 0 meter.

Voor het parkeerdek (SBI-2008: 5221) geldt een afstand van 30 meter. Uitgaande van een gemengd gebied kan een afstand van 10 meter worden aangehouden tussen de grens van de grens van de bestemming voor het bedrijf en de gevel van de woning (die volgens bestemmingsplan mogelijk is). De naastgelegen woning ligt op een kortere afstand dan 10 meter. Er

dient daarom een akoestische onderbouwing te worden gevraagd. Dit wordt behandeld in paragraaf 5.4.

5.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

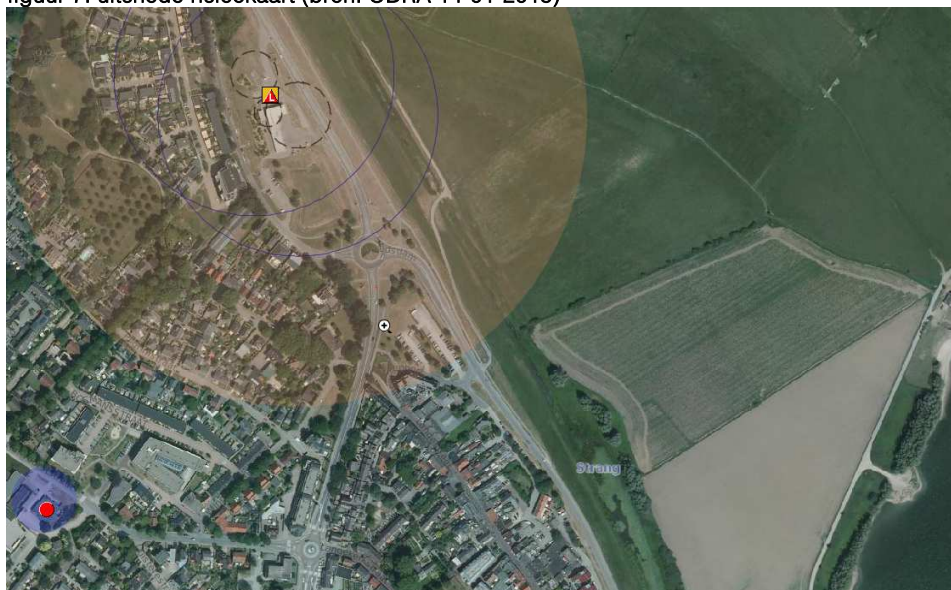
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

figuur 7: uitsnede risicokaart (bron: ODRA 14-01-2015)



In onderstaande tabel is een analyse van de EV-situatie voor de locatie opgenomen. Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Langstraat – Damstraat Huissen
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb ²)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Inrichtingen (Bevi ³)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied. Het invloedsgebied groepsrisico van het dichtbijgelegen LPG-tankstation is 150m vanaf het vulpunt.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (CRNVGS ⁴)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over het water (CRNVGS)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (CRNVGS)	N.v.t., geen invloedsgebied over het plangebied

Beoordeling EV-situatie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, hogedruk aardgasleiding en transportroute. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied groepsrisico van één of meerdere risicobronnen. Verdere toetsing is niet noodzakelijk.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

1

² Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen

³ Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

⁴ Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe supermarkt mogelijk gemaakt. Deze functie past in beginsel binnen de huidige aanwezige centrumbestemming. Het huidige bestemmingsplan maakt deze functie reeds mogelijk en de grond is derhalve reeds geschikt voor deze functie. Er worden geen woningen met bijbehorende tuinen gerealiseerd waardoor in het kader van de bestemmingswijziging een bodemonderzoek nodig is.

De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling en vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.4 Geluid

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

In het onderhavige plangebied worden geen gevoelige objecten gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

Wel zal in het kader van het Activiteitenbesluit getoetst moeten worden of de supermarkt kan voldoen aan de eisen uit dit Activiteitenbesluit. Daarnaast speelt in het kader van een goede ruimtelijke ordening én het aspect milieuzonering (zie paragraaf 5.1) geluid een rol als het gaat om de eventuele hinder ten opzichte van de naastgelegen woningen. Hiervoor is door LBP Sight op 29 oktober 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage terug te vinden. De resultaten uit dit onderzoek zijn hieronder integraal weergegeven.

Doel van het onderzoek is te bepalen of de ontwikkeling voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening, zodat ter plaatse van nabijgelegen woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ook wordt getoetst of de supermarkt voldoet aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Bevoorrading en installaties

De geluidniveaus van de bevoorradingsactiviteiten en technische installaties worden getoetst aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Om aan deze geluidnormen te voldoen, mag het geluidniveau in de nachtperiode bij de woningen niet meer dan 40 dB(A) bedragen. Voor de condensorkeuze is de nachtperiode bepalend. De exacte opstellingswijze voor de condensor is niet bekend. Ook is niet bekend in welke richting het gevelrooster van de technische ruimte wordt geplaatst.

Geadviseerd wordt het volgende.

- Een condensor te selecteren met een geluidvermoggenniveau van niet meer dan 64 dB(A). Deze waarde is eenvoudig haalbaar met de gebruikelijk toegepaste condensoren van Güntner.
- Indien de condensor in een technische ruimte wordt geplaatst, moeten de benodigde luchtroosters in de noordwestgevel en eventueel noordoostgevel worden aangebracht. Indien de condensor op het dak wordt geplaatst, moeten aan de zuidwest- en zuidoostzijde geluid-schermen (circa 1,5 m hoger dan de condensor) worden geplaatst.

Hiermee zal het tijdgemiddelde geluidniveau in de nachtperiode bij de dichtstbijzijnde woninggevel circa 35 dB(A) bedragen. Met een dergelijke marge is de kans op hinder klein.

De berekende tijdgemiddelde geluidniveaus voldoen overal aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Het laden en lossen is zodanig gesitueerd dat hiervan geen hinder te verwachten

is. De hoogste geluidniveaus betreffen het manoeuvreren van de vrachtwagen. De geluidpieken behoeven in de dagperiode niet aan de normen van het Activiteitenbesluit te worden getoetst.

Parkeerdek

Het geluid van de activiteiten op het parkeerdek (parkerende auto's en verrijden van winkelwagens) wordt getoetst aan de Circulaire Indirecte Hinder. Uit een eerste berekening blijkt dat het geluid van het parkeerdek tijdgemiddeld meer dan 55 dB(A) kan bedragen bij de woning naast de oprit. Dit is onwenselijk. Derhalve wordt rekening gehouden met een afscherming van de oprit waarbij de afscherming uit gesloten materiaal met een massa van ten minste 10 kg/m² bestaat.

Uit de resultaten blijkt dat de streefwaarde voor het tijdgemiddelde geluid van 50 dB(A) bij meerdere woningen wordt overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde. Dit betreft de woningen die op korte afstand van het parkeerdek zijn gelegen en hoger zijn dan de borstwering rondom het dek.

De maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Bij een waarde van 55 dB(A) etmaalwaarde wordt bij een standaard geluidwering een voldoende laag binnenniveau in woningen gewaarborgd.

Geluidpieken van indirecte hinder bedragen ten hoogste 70 dB(A) in de dag- en avondperiode. Maatgevende bronnen zijn het dichtslaan van portieren op het parkeerdek. Voor deze geluiden is geen toetsingskader beschikbaar. De optredende niveaus zijn vergelijkbaar met de niveaus die optreden bij normale parkeerterreinen. Bij deze niveaus wordt bij een standaard geluidwering een voldoende laag binnenniveau in woningen gewaarborgd.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het tijdgemiddelde geluidniveau van de bevoorrading en de condensor voldoet aan de geluidnorm van het Activiteitenbesluit en aan het geluidbeleid van de gemeente. Voor de condensor moet wel aandacht besteed worden aan de keuze van het type condensor (geluidvermogeniveau) en de wijze van opstelling.

De geluidemissie van de activiteiten op het parkeerdek voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van de Circulaire Indirecte Hinder. Er wordt wel voldaan aan de maximale onthefingswaarde van 65 dB(A). Door het afschermen van de oprit wordt het tijdgemiddelde geluidniveau van de indirecte hinder beperkt tot 55 dB(A) etmaalwaarde. Bij een dergelijke waarde is een voldoende laag binnenniveau in woningen gewaarborgd. Hiermee wordt ook voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetwijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of

- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM₁₀ wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

In onderhavig geval is geen sprake van woningen, maar van een supermarkt. Op basis van de NIBM-rekentool kan bepaald worden of het project al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De uitgangspunten worden gevormd door de verkeersaantrekkende werking van de uitbreiding van de supermarkt. Dit betreft een worst case benadering. Belangrijk uitgangspunt is dat het hier gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt binnen het centrumgebied van Huissen. Bij het bepalen van de mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit in het centrum van Huissen moeten we dus vooral naar de uitbreiding van de supermarkt kijken. In paragraaf 4.3.1 is aangegeven dat als gevolg van de nieuwe Albert Heijn het verkeer netto met circa 500 mvt/etmaal toenemen.

figuur 8: NIBM-rekentool (geraadpleegd op 9 december 2015)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,53
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Met behulp van de NIBM tool is aangetoond dat de uitbreiding van de supermarkt niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Conclusie

Conform de bovenstaande NIBM-tool draagt het onderhavige plan Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij worden met het plan geen gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkeling.

5.6 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door ECOquickscan een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Gebiedenbescherming

Natuurbeschermingswet

Het plangebied te Huissen ligt aan de rand van de bebouwde kom en ligt niet in of direct grenzend aan een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt ten noorden van het plangebied op circa 50 meter afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (Vogel- en Habitatrichtlijngebied).

Tussen het plangebied en het beschermde gebied liggen twee wegen (Weverstraat en de Stadsdam); daarnaast is het plangebied in de huidige situatie nagenoeg volledig bebouwd en

verhard. Aangezien het grootste deel van het huidige plangebied intensief wordt beheerd en gebruikt, is een relatie met de aangewezen soorten en habitats van de beschermde gebieden afwezig. Ook is er door het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw op dezelfde locatie is er geen grote toename in verkeersintensiteit of andere activiteiten te verwachten. Negatieve effecten op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' zijn dan ook uit te sluiten.

Ecologische hoofdstructuur

Hetzelfde gebied dat is aangewezen als Vogel- en Habitatrichtlijngebied is ook aangewezen als Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone (ecologische hoofdstructuur). Vanwege de eerder genoemde redenen zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op deze gebieden. In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Nederland) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Huissen ligt niet in of direct grenzend aan de Ecologische Hoofdstructuur of een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de NB-wet. Daarnaast is het plangebied grotendeels verhard/bebouwd en liggen tussen beschermde gebieden en het plangebied diverse elementen waardoor een relatie met beschermde gebieden ontbreekt. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

De meeste van de in en om het plangebied voorkomende beschermde soorten, zoals egel, mol, marterachtigen, (spitsmuizen), bruine kikker en gewone pad vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn vleermuizen (gebouwbewonende soorten), gier-zwaluw, huismus en ransuil niet uit te sluiten binnen het plangebied.

De te verwachten vleermuizen betreffen, op basis van verspreidingsgegevens en biotoopeisen, met name de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Voordat de sloop wordt uitgevoerd wordt aanbevolen een project specifieke quickscan te laten uitvoeren om te beoordelen of binnen de bestaande bebouwing mogelijkheden zijn voor verblijfplaatsen/nesten van beschermde soorten. Indien hier beschermde soorten een verblijfplaats/nest hebben, dan kan een ontheffing noodzakelijk zijn.

Aanvullend onderzoek

Inmiddels is ECOquickscan bezig met het aanvullende onderzoek naar vleermuizen. Mochten er paar- of verblijfplaatsen aangetroffen worden, dan wordt een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet aangevraagd. Vooralsnog kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat een eventuele ontheffing verkregen kan worden.

5.7 Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van een supermarkt is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project

Het voornemen is een nieuw gebouw ten behoeve van een Albert Heijn supermarkt te realiseren met een parkeerdek van ongeveer 2.850 m² bvo (bruto vloeroppervlak). De supermarkt krijgt een omvang van circa 2.490 m² bvo, dat neer komt op 2.055 m² wvo (netto winkelloppervlak). Boven de supermarkt zal een parkeerdek gerealiseerd worden voor ongeveer 70 parkeerplaatsen en in totaal 85 stallingsplaatsen voor fietsen en een ruimte voor personeel van ongeveer 65 m².

2. Plaats van de projecten

De supermarkt is geprojecteerd in het centrum van Huissen, op de plek waar reeds detailhandel met bijbehorende opstallen aanwezig is in de Langestraat. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en de locatie wordt opnieuw opgevuld met een supermarkt. Daarnaast betreft het een verplaatsing van een bestaande supermarkt in hetzelfde centrumgebied, waarbij de nieuwe supermarkt 755 m² aan winkelvloeroppervlak groter is.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De realisatie en uitbreiding van de supermarkt zorgt niet voor significante negatieve effecten op nabijgelegen natuurgebieden en voor een verslechtering van de luchtkwaliteit in het centrum van Huissen.

Met deze ontwikkeling worden geen significant negatieve milieueffecten verwacht die ertoe leiden dat een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.8 Explosievenonderzoek

Naar aanleiding van het historisch feitenmateriaal heeft de gemeente Lingewaard besloten om een onderzoek naar Conventionele Explosieven (CE) uit te voeren ter plaatse van de planlocatie aan de Langestraat te Huissen. Dit betreft een toets aan de risicokaart CE van de gemeente zoals weergegeven in het Blind Guide™ systeem. Aanleiding voor dit controleverzoek zijn bodemroerende werkzaamheden die op deze locatie zullen plaatsvinden.

Voor het Blind Guide™ systeem is een grote hoeveelheid bronnenmateriaal geraadpleegd en verwerkt in een digitale inventarisatie- en bodembelastingkaart. Ook zijn op basis van een vergelijking van historisch luchtfotomateriaal, kaartmateriaal en huidig satellietbeeld eventuele bodemroerende werkzaamheden geïnterpreteerd.

Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. De conclusie van het onderzoek wordt hieronder integraal weergegeven.

Conclusie

Op basis van de in de inventarisatie- en bodembelastingkaart verwerkte gegevens concluderen wij dat het onderzoeksgebied Langestraat 68-88 te Huissen kan worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven in de vorm van geschutmunitie met een kaliber van 3.7 inch (Brits) tot een maximale diepte van 8,35m+NAP en achtergelaten infanteriemunitie tot een diepte van maximaal 7,90m+NAP.

Alvorens op deze locatie bodemroerende werkzaamheden worden aangevangen dient derhalve een opsporing te worden uitgevoerd conform het gestelde in het *Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven*, WSCS-OCE 2012 versie 1.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'AH Huissen' maakt de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt mogelijk. Met de wijze van bestemmen is aangesloten op bestemmingsplan 'Kom Huissen'.

6.2 Planvorm

Verbeelding en regels

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding van de bestemmingen en de daaraan verbonden regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald door middel van lijnen, coderingen en arceringen. Bij de bestemmingen zijn regels ten aanzien van bouwen en het gebruik opgenomen.

Bestemmingsvlakken en bouwvlak

In het plan is het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Iedere functie heeft daartoe een bestemmingsvlak gekregen, bijvoorbeeld Wonen, Tuin of Groen. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden gelden.

Bij de opzet van dit bestemmingplan is gekozen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling. Dat wil zeggen dat op de verbeelding is aangegeven middels een bouwvlak waar welke bebouwing is toegestaan. Verder is in de regels bepaald welke bouw mogelijkheden gelden.

Aanduidingen

In een aantal gevallen zijn per perceel binnen een bestemming specifieke of afwijkende gebruiksmogelijkheden bepaald door een functieaanduiding op de verbeelding. Dat wil zeggen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding mede óf uitsluitend bestemd zijn voor een bepaald(e) functie of gebruik, afhankelijk van de voorwaarden in de regels.

6.3 Opbouw regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

De regels zijn opgesteld conform de SVBP 2012. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen, waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten.

Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bestemming Centrum

De te realiseren supermarkt heeft de bestemming Centrum gekregen, conform de huidige bestemming en de rest van de detailhandel in de Langestraat. Omdat het hier specifiek om een supermarkt gaat, is tevens een aanduiding supermarkt opgenomen en zijn de functies binnen de bestemming Centrum beperkt. Zo zijn kantoren en woningen niet mogelijk op deze locatie.

Bouwen

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Bestemming Waarde – Archeologie

Om de eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen, is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende (algemene) regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om onder voorwaarden bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene bouwregels

In deze regeling is vastgelegd dat ondergeschikte bouwdelen in beperkte mate zijn vrijwaard van de in het bestemmingsplan genoemde maten en afmetingen. Ook is vastgelegd dat de bestaande afmetingen en afstandsmaten van bestaande bouwwerken als maximale afmetingen dan wel minimale afstandsmaten worden beschouwd.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding. Daarnaast voorziet de regeling in een bepaalde mate van flexibiliteit wanneer ingekomen bouwaanvragen in strijd zijn met het bestemmingsplan. Zo kunnen onder andere bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, bouwvlakken en aanduidingen worden gewijzigd, wanneer dit nodig of wenselijk is voor de uitvoering van de betreffende bouwaanvraag.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of

wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregel

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inspraak

In maart 2013 heeft de raad van de gemeente Lingewaard de gewijzigde winkelvisie voor Huissen vastgesteld. Deze visie voorziet in de uitbreiding en verplaatsing van de voormalige aan de Markt in Huissen gesitueerde Albert Heijn naar de locatie van de HEMA in de Langestraat en de verplaatsing van de HEMA naar de locatie van Albert Heijn aan de Markt. Voor Albert Heijn in de Langestraat is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van een fullservice supermarkt met een oppervlakte van ca. 2.500 m² bvo en de aanleg van ca. 70 parkeerplaatsen op het dak van de supermarkt.

Het plan is om advies aan de welstandscommissie en de Commissie Erfgoed en ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd. De welstandscommissie is van mening dat het bouwplan op zichzelf en in relatie tot de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand. De Commissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht maar ook een aantal suggesties meegegeven voor aanpassingen van het plan.

Op 18 mei 2015 is het plan tijdens een inloopavond aan omwonenden gepresenteerd. Tevens is het plan, van 19 mei t/m 1 juni 2015 op de website van de gemeente geplaatst, met de mogelijkheid tot het indienen van een reactie. De ingekomen reacties zijn gebundeld en beantwoord in een nota van inspraak. De ingekomen reacties geven geen aanleiding om het schetsplan aan te passen. Wel zullen deze reacties in de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen.

Op 7 juli 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het schetsplan en de nota van inspraak vastgesteld. Deze nota is ter informatie toegezonden aan de gemeenteraad en is als bijlage terug te vinden.

7.1.2 Bestuurlijk vooroverleg (3.1.1. Bro)

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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.

Het bestemmingsplan is besproken met Waterschap Rivierenland. Het waterschap meldt per mail op 14 oktober 2015 geen opmerkingen te hebben op het waterhuishoudkundig deel van de toelichting. Wel wordt gevraagd in de toelichting een beschrijving op te nemen over het bouwen in de Binnenbeschermingszone van de Waterkering en over de aan te vragen watervergunning.

De toelichting is hierop aangepast.

Verder is het bestemmingsplan (ambtelijk) besproken met provincie Gelderland en akkoord bevonden.

7.1.3 Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

N.B:

In deze paragraaf zal in het definitieve bestemmingsplan worden ingegaan op de ingekomen zienswijzen, en de beantwoording daarvan door burgemeester en wethouders en op de eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan als gevolg van de ingekomen zienswijzen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan in beginsel tevens een grondexploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten om daarvan af te wijken, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daarbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan een privaatrechtelijke overeenkomst met de betrokken initiatiefnemers.

Om de herontwikkeling van de gronden binnen dit bestemmingsplan mogelijk te maken, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente om zo de met dit plan gemoeide kosten, waaronder o.a. eventuele planschade, anderszins te verzekeren.

Bijlage

1 Onderzoeken

Bijlage

1.1 DPO Seinpост

Bijlage

1.2 Verkeersonderzoek Goudappel Cof-
feng verkeersgeneratie en -afwikkeling

Bijlage

1.3 Verkeersonderzoek Goudappel Cof-
feng expeditieverkeer

Bijlage

1.4 Archeologisch onderzoek Synthebra

Bijlage

1.5 Akoestisch onderzoek LBP Sight

Bijlage

1.6 Quicksan ecologie ECOquicksan

Bijlage

1.7 Explosievenonderzoek