

Bestemmingsplan
Korte Loostraat
Korte Loostraat 6 t/m 12, Huissen

Toelichting

Gemeente Lingewaard, d.d. 16 mei 2019
NL.IMRO.1705.208-VG01

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende planregeling	5
1.4 Nieuwe planregeling	5
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
2.1 Gebiedsomschrijving	6
2.2 Beoogde situatie	6
2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek	6
2.4 Functionele karakteristiek	9
2.5 Verkeer en Parkeren	9
2.6 Welstand	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan	18
4.1 Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2 Milieu- en omgevingsaspecten	19
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	31
5.1 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	311
5.3 Procedure	311
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	312
6.1 Inleiding	311
6.2 Wettelijk kader	322
6.3 Planonderdelen	322
6.4 Inleidende regels	32
6.5 Bestemmingsregels	32
6.6 Algemene regels	333
6.7 Overgangs- en slotregels	33

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie: rapportage d.d. 27 augustus 2018, Kenmerk: EKU/DIR/HAMA/171542

Bijlage 3 Bodemonderzoek: rapportage d.d. 29 september 2017, projectnummer P2487.01

Bijlage 4 Projectgebonden risicoanalyse; rapportage d.d. 10 oktober 2017, projectnummer 170373

Bijlage 5 Staring Advies, quickscan Natuurtoets, nummer 1807 d.d. 17 oktober 2017

Bijlage 6 Rapportage aanvullend onderzoek vleermuizen Wet natuurbescherming, d.d.21 september 2018, projectcode QMH00118

Bijlage 7 Stikstofdepositie onderzoek, Korte Loostraat 6-12, Huissen, 24 oktober 2018

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De locatie gelegen aan de Korte Loostraat 6 tot en met 12 is jarenlang in eigendom geweest van de familie Siepman, die daar bij hun woning decennia lang een fietsenwinkel exploiteerden. Circa 8 jaar geleden is de fietsenwinkel gesloten en wordt het pand antikraak bewoond. De laatste decennia is er geen onderhoud meer gepleegd en het pand is in verval geraakt. Het pand leent zich niet meer voor renovatie en herontwikkeling van de locatie is de best wenselijke oplossing.

In de loop der jaren zijn er meerdere plannen bedacht voor deze locatie, maar deze zijn nooit tot uitvoering gebracht, o.a. door het ontbreken van voldoende financiële middelen, een goede uitvoering en het aansluiten op de behoeften en kwaliteiten van de plek.

De plek leent zich door zijn ligging uitermate goed voor de ontwikkeling van wooneenheden voor senioren. De locatie is namelijk dichtbij het centrum van Huissen gelegen en bevindt zich in de nabijheid van andere (medische) voorzieningen. Ook de vraag naar seniorenwoningen met voldoende oppervlakte dichtbij het centrum is groot.

HMR Vastgoed BV uit Elst heeft het initiatief genomen om deze inbreidingslocatie aan te kopen en hiervoor een plan te ontwikkelen dat aansluit bij de vraag naar seniorenwoningen. Doel van HMR Vastgoed BV is om middels de ontwikkeling van 15 appartementen in het middel dure segment, waarbij het parkeren op eigen terrein wordt voorzien, aan te sluiten bij de toenemende vraag naar seniorenwoningen nabij het centrum en om middels de bouw van het complex een bijdrage te leveren aan de entree van Huissen.

Doelstelling van voorliggend bestemmingsplan is om de beoogde inbreiding met de bijbehorende buitenruimte juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen Huissen, sectie I nummers 1985 en 1987 en een gedeelte van het kadastrale perceel bekend als Huissen, sectie I nummer 1986. Van dit laatste perceel is een oppervlakte van ca. 795 m² aangekocht welke tevens benut wordt voor de ontwikkeling van de inbreiding.

1.2 Plangebied

Het erf met de bebouwing is gelegen aan de Korte Loostraat 6 tot en met 12 te Huissen, nabij het centrum van Huissen. De locatie ligt bij de fietstunnel de 'Arnhemse Poort', die de verbinding vormt tussen het centrum en een groot deel van o.a. de wijk De Zilverkamp.



Figuur 1 Luchtfoto van het perceel aan de Korte Loostraat 6 tot en met 12 te Huissen

1.3 Vigerende planregeling

Voor de locatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kom Huissen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 27 juni 2013 en onherroepelijk geworden d.d. 1 april 2015. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Wonen' met daarbij voor een deel de functieaanduiding 'detailhandel' en voor een deel de functieaanduiding 'erf'. Een gedeelte van de locatie valt onder het herstelplan 'Komplannen Lingewaard' (23 november 2017) en heeft de bestemming Gemengd-5, wat aangeeft dat de locatie o.a. bestemd is voor detailhandel en ook wonen.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Huissen"

1.4 Nieuwe planregeling

Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt planologisch vastgelegd dat ter plaatse van het plangebied, Korte Loostraat 6 t/m 12 Huissen, circa 15 woningen in een nieuw te bouwen appartementencomplex mogen worden gerealiseerd.

De verbeelding en regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform de opzet en inhoud zoals deze door de gemeente Lingewaard in haar bestemmingsplannen wordt gehanteerd. Daarnaast is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Huissen' en het herstelplan 'Komplannen Lingewaard' (23 november 2017).

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de ligging van het plangebied, de aanleiding voor het project en de geldende bestemmingsplanregeling beschreven. De huidige situatie, bestaande uit de ruimtelijke en functionele structuur en de beoogde situatie, is in hoofdstuk 2 toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente. De haalbaarheid van het plan en de daarbij horende milieu- en omgevingsaspecten staan beschreven in hoofdstuk 4.

Tenslotte is in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid besproken en komen in hoofdstuk 6 de juridische aspecten aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de omgeving van het plangebied en het beoogde plan binnen het plangebied.

2.1 Gebiedsomschrijving

De inbreidingslocatie is gelegen binnen de bebouwde kom, aan de noordoostzijde van de kern Huissen en grenst direct aan het centrum van Huissen.

In de huidige situatie bevindt zich op de locatie een oud pand met vier woonadressen, waarvan een deel ook bestemd is als bedrijf en waar sinds jaar en dag een fietsenzaak gehuisvest is geweest.

Langs de Korte Loostraat komen voornamelijk woningen voor, waarvan bij enkele een bedrijf aan huis mogelijk is.

De locatie is direct aan de Korte Loostraat gelegen, waarbij een fiets- en wandelpad de verbinding vormt met het centrum van Huissen. Dit pad gaat middels het tunneltje de 'Arnhemse Poort' onder de Stadswal door, welke een van de hoofdentrees vormt van Huissen.

Op de Korte Loostraat komen ook twee langzaam verkeersroutes vanuit de wijk de Zilverkamp uit, die het fiets- en wandelverkeer middels de Arnhemse Poort verbinden met het centrum.

Op de Korte Loostraat is gemotoriseerd verkeer toegestaan. Veelal is dit bestemmingsverkeer en er geldt een snelheid van maximaal 30 km/h. Dit gemotoriseerde verkeer kan niet via de 'Arnhemse Poort' van en naar het centrum. Het gemotoriseerde verkeer wordt middels de Van Voorstraat en De Wijngaarden aangesloten op het overige wegverkeer van Huissen.

De Korte Loostraat is hierdoor veelal een verkeersluwe straat.

Tijdens de oorlogsjaren is er door de bombardementen veel van Huissen verwoest, zo ook van de bebouwing langs de Korte Loostraat. Het huidige pand aan de Korte Loostraat 6 tot en met 12 is als een van de weinige panden daar nog blijven staan. Dat de Korte Loostraat een van de oudste straatjes buiten de stadsmuren van Huissen is geweest, is te zien aan de oude bomenrijen langs beide zijden van de weg. Dit zijn platanen en linden van ca. 160 jaar oud (bron historische kaarten van Huissen van omstreeks 1850).

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Huissen, sectie I nummer 1987 te slopen en op dit perceel en op de percelen kadastraal bekend I nummers 1985 en 1986 nieuwbouw te realiseren en de bestemming te wijzigen.

De initiatiefnemer is voornemens om op de planlocatie:

- vijftien middel dure appartementen te realiseren met elk een verblijfsoppervlak van ca. 130 m²;
- ca. 25 parkeervoorzieningen, waarvan 12 garageboxen, t.b.v. de nieuwe appartementen te realiseren;
- 15 bergingen op de begane grond, onder het appartementencomplex, te realiseren;
- een installatieruimte op elke verdieping te realiseren;
- voor zover mogelijk duurzame toepassingen bij de bouw te gebruiken;
- de bestaande bomen (platanen) te behouden.

2.3 Stedenbouwkundige karakteristiek

De inbreidingslocatie heeft door haar ligging twee verschillende zijden. Dit komt ook tot uiting in het te realiseren appartementencomplex.

Eén voorgevel staat aan de Korte Loostraat, waar voornamelijk vrijstaande woonhuizen en een enkel geschakeld woonhuis staan. De andere zijde van het complex grenst aan de dijk en ligt bij de entree van Huissen. De woningen in de Korte Loostraat hebben volgens het bestemmingsplan een maximale goot-/

nokhoogte van 6/10 meter. De meeste huizen zijn daadwerkelijk uit twee lagen opgebouwd met daarop een kap.

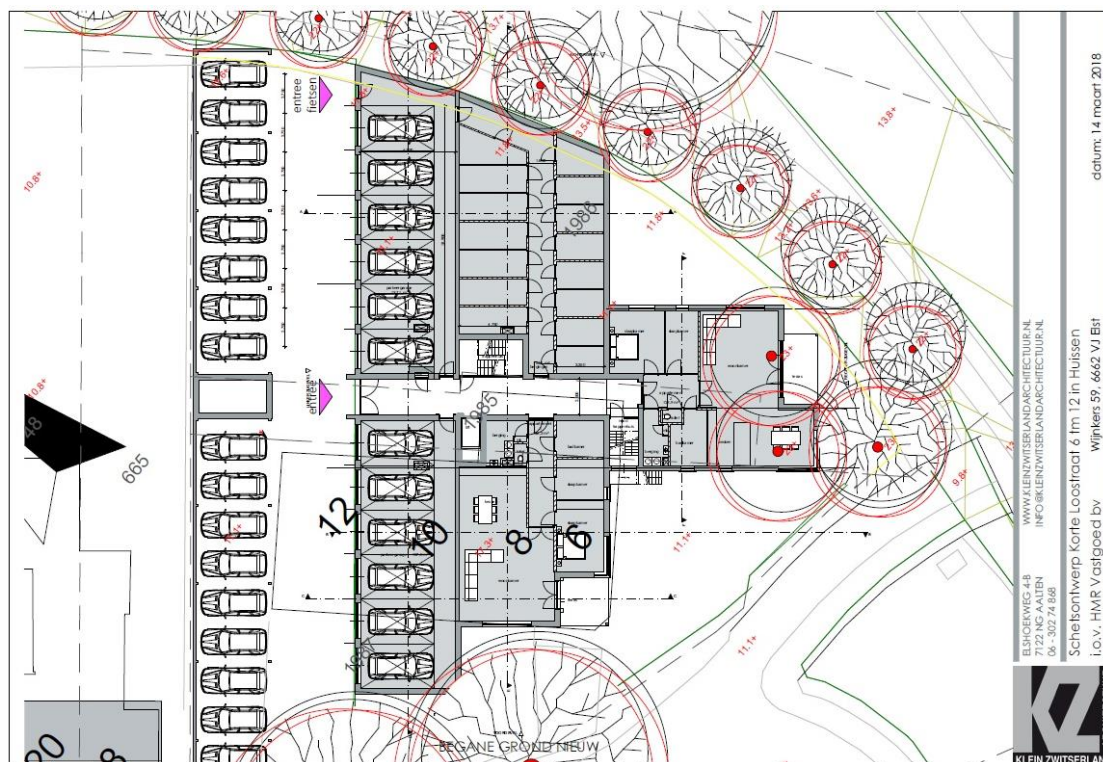
De zijde grenzend aan de Korte Loostraat krijgt daarom 2,5^e bouwlaag met steile kap. De twee topgevels hebben een goot van 8 en 10 meter en een nok van 13,5 meter. Er zijn aan deze zijde vijf appartementen gepland, waarvan twee kleinere onder de steile kap gesitueerd zijn. De voorgevel heeft een sterke geleding om er voor te zorgen dat er niet één grote 'wand' ontstaat. Om een goede afscheiding naar de achterkant te maken is het gebouw gesplitst d.m.v. een gemeenschappelijk stijgpunt.

De zijde grenzend aan de dijk heeft de begane grond onder dijkniveau liggen. Om deze ruimte zonder uitzicht praktisch in te richten zijn hier de 12 garageboxen en 15 bergingen gesitueerd. Elk appartement heeft een eigen berging op de begane grond tot zijn beschikking en daar tegenover zijn 12 garageboxen gelegen. De overige 13 parkeerplekken zijn buiten op eigen terrein. Dit gebied wordt zo groen mogelijk ingericht om aan te sluiten op de rest van de omgeving.

De naastgelegen woningen aan deze dijkzijde kijken allemaal vanaf de eerste bouwlaag over de dijk heen. Ze hebben een goot/nokhoogte van 9/12 meter. Vanaf de rotonde gezien vormt de inbreidingslocatie samen met het pand aan de overkant van de Stadswal een 'landmark' die de overgang vormt naar de achtergelegen kern van Huissen. Het tegenoverliggende pand heeft een maximale goot/nokhoogte van 10/15 meter. De achterzijde van het nieuwe appartementencomplex aan de Korte Loostraat 6 tot en met 12 sluit bij deze maatvoeringen aan en maakt de entree naar de kern van Huissen compleet. Ook de markante topgevels en materialisering komen bij het complex terug. Aan deze zijde van het pand zijn zes appartementen gesitueerd. De maatvoering voor de zijde aan de dijk is dan als volgt: De goot van de topgevels ligt op 11,5-13 meter, waarvan ca. 8 meter boven de dijk uitkomt. De nok van de topgevels ligt op ongeveer 16,5 meter, waarvan 13,5 meter boven de dijk.

De hoeklocatie die richting het centrum van Huissen is gepositioneerd, wordt benadrukt door daar ook vier appartementen te situeren. Deze appartementen krijgen geleding in de gevel door semi-inpandige balkons te realiseren.

Afbeeldingen bouwplan en inrichtingsschets terrein:



Figuur 3 Impressie begane grond



Figuur 4 Impressie welstand, vanaf Korte Loostraat



Figuur 5 Impressie welstand, vanaf Stadswal



Figuur 6 Impressie welstand, vanaf dijk

2.4 Functionele karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt de realisatie van 15 appartementen mogelijk waarbij het bestaande pand Korte Loostraat 6 tot en met 12 gesaneerd wordt.

Gezien de ligging van de inbreidingslocatie aan de rand van en nabij de kern van Huissen, binnen de bebouwde kom in een woonstraat, is het een logische keuze hier appartementen te realiseren.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom, langs de hoofdontsluiting van Huissen, met uitzicht op de uiterwaarden van de Nederrijn en het centrum van Huissen, waardoor onderhavige ontwikkeling zal aansluiten bij bestaande karakteristieken; passend bij de entree van Huissen en passend bij de luwte van de Korte Loostraat.

2.5 Verkeer en Parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Korte Loostraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, zowel naast als onder het appartementengebouw op maaiveldniveau. De parkeerplaatsen zijn middels een toegankelijke inrit vanaf de openbare weg ten alle tijden bereikbaar. Er is geen sprake van een afscherming van het erf middels een hekwerk, slagboom o.i.d.

Ten opzichte van de eerdere bestemmingen Wonen en Detailhandel zal er geen noemenswaardige toename van verkeersbewegingen zijn in de nieuwe situatie, waarin slechts de bestemming Wonen van toepassing zal zijn.

Voor het berekenen van de parkeerbalans is gebruik gemaakt van de publicatie van gemeente Lingewaard “Nota parkeernormen Lingewaard” van 21 november 2017. In deze publicatie is het plangebied gelegen in “rest bebouwde kom” en aan te duiden als “matig stedelijk”. Gezien de ligging van het project net buiten Huissen centrum is uitgegaan van de aantallen geldend voor Huissen Centrum en de aantallen voor Huissen.

Ervan uitgaande dat het plangebied op basis van de stedenbouwkundige opzet, zoals opgenomen in paragraaf 1.4 van deze toelichting, wordt gerealiseerd, worden er 15 appartementen gerealiseerd. Uitgaande van koopappartementen en ligging in rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied, gelden voor de woningen de volgende parkeernormen (incl bezoekersnorm van 0,3):

Soort woning	Aantal	Huissen centrum parkeren	Huissen parkeren
Etage tussen 100- 125 m2	7	1,6 per woning	2,0 per woning
Etage >125 m2	8	1,8 per woning	2,3 per woning
Totaal aantal		25,6 plaatsen	32,4 plaatsen

Het gemiddeld aantal plaatsen komt daarbij op 29. In werkelijkheid zal het aantal parkeerplaatsen, gezien de doelgroep van de appartementen en de ligging direct nabij Huissen centrum eerder de normering van 25,6 plaatsen halen dan de 32,4.

De stedenbouwkundige opzet voorziet in ieder geval in 30 reguliere parkeerplaatsen.

Dit is meer dan het gemiddelde. Hiervan zijn 18 parkeerplaatsen op eigen terrein naast het appartementengebouw en 12 parkeerplaatsen onder het gebouw gesitueerd. Hiermee voldoet de parkeerbalans aan de hierboven gestelde parkeernormen. Ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

2.6 Welstand

Het bouwplan, het ontwerp van de beoogde woningen, is op 14 maart 2018 in een vooroverleg besproken en er is een positief advies uitgegeven. De verdere uitwerking van de plannen wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning wederom bij de welstand voorgelegd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt

overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking". Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie Korte Loostraat 6 t/m 12 is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: *Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.*

Op de planlocatie worden vier bestaande woningen gesloopt (Korte Loostraat 6, 8, 10 en 12); hiervoor in de plaats wordt een appartementengebouw met 15 appartementen gerealiseerd. Dit betekent dat er in totaal elf nieuwe extra woningen komen. Dit is minder dan de gestelde twaalf in de Ladder Duurzame Verstedelijking; de locatie is dus niet Ladderplichtig.

Alhoewel de locatie niet Ladderplichtig is, is er wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. Hiertoe is het planvoornemen langs de ladder gelegd en nader uitgewerkt in paragraaf 4.1.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt het Streekplan Gelderland 2005, het Waterplan, het milieubeleidsplan, het Verkeers- en vervoersplan en de Reconstructieplannen.

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

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

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe hanteren zij hiervoor de ‘Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik’. De juridische basis hiervoor is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ die het Rijk heeft vastgesteld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Aangaande wonen streven de provincie en haar partners er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De focus ligt hierbij op het benutten van de bestaande voorraad en van aanbod gestuurd naar vraag gestuurd.

Conclusie

Met de realisatie van onderhavige ontwikkeling wordt een reeds bestaande, leegstaande woonlocatie met deels detailhandel (voormalige fietsenwinkel) gesaneerd en getransformeerd naar een appartementengebouw. Hiermee wordt gevolg gegeven aan het vereiste van kwaliteitsborging van de leefomgeving en wordt bestaand gebied gerevitaliseerd. De geplande ontwikkelingen zijn gebaseerd op de wensen en behoeften vanuit de toekomstige bewoners blijkens de woonvisie. Het beoogde plan betreft dan ook een vraag gestuurde ontwikkeling waarbij wordt gebouwd naar actuele behoefte. In paragraaf 4.1 wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordening. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie die op 9 juli 2014 werd vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en –verordening in werking getreden.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvan 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.

Wat betreft woningbouw stelt de verordening dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geval van onderhavig planvoornemen is het regionale woonprogramma voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen van toepassing. In onderstaande paragraaf wordt aangetoond dat het voorgenomen woningbouwplan past binnen de gestelde kwalitatieve en kwantitatieve kaders voor woningbouw.

3.2.3 Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In samenwerking met provincie en subregionale gemeenten is de 'Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027' opgesteld.

Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en ambities vastgelegd. De focus ligt meer op kwaliteit in plaats van slechts op kwantiteit, onder het motto 'verantwoord versnellen en wendbaar sturen'.

Daarnaast wordt ingezet op de versterking van de bestaande woningvoorraad en op het toekomstbestendig maken hiervan en wordt gekeken of nieuwbouw een aanvulling hierop is. De individuele gemeenten kijken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarde ervan op lokale en (sub)regionale behoefte.

De ambities die de Subregionale Woonagenda nastreeft zijn:

- **betaalbaar en beschikbaar:** hiertoe behoort o.a. het werken aan leefbare, vitale wijken en kernen;
- **op en top duurzaam:** de gemeenten hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Ook wordt ingezet op levensloopgeschikte woningen: ouderen blijven langer actief op de woningmarkt, er ontstaat een andere woningvraag door vergrijzing;
- **verschil maken:** Nieuwe woonvormen maar ook transformatielocaties en (centrum)dorpswonen.

De nieuwe werkwijze die wordt nagestreefd op gemeentelijk en regionaal niveau wordt als volgt samengevat:

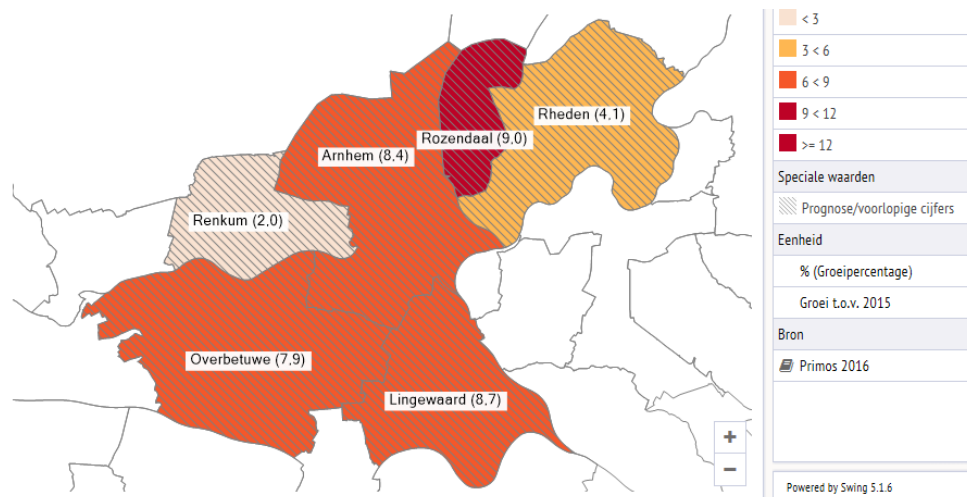
- Toetsen op basis van gewenste kwaliteiten
- Kwalitatieve randvoorwaarden
- Kijken naar afzetbaarheid nu en behoefte in de toekomst
- Verantwoord groeien, inspelen op maatschappelijke opgave
- Kwantitatief: op basis van de meest recente Primos prognose en inlopen woningtekort (Companen Socratesmodel ABF, netto toevoeging ca. 13.500 te realiseren woningen als richtinggevend kader)
- Versnellen van de voorgenomen productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode
- Voorzienbaarheid: plannen die niet binnen een periode van 3 jaar gerealiseerd worden, worden geschrapt en maken ruimte maken voor alternatieven
- Tussenstand opmaken om eventueel bij te sturen

De focus ligt op plannen die het meest gewenst zijn en voortvarend gerealiseerd kunnen worden omdat ze inspelen op een behoefte.

De planonderbouwing dient getoetst te worden aan:

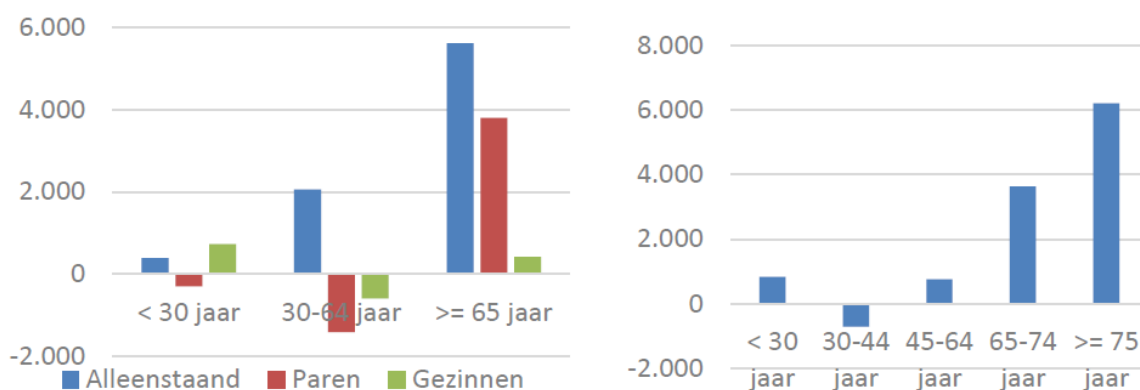
- Primos
- Woningbehoefteonderzoek
- Lokale woonvisie
- Kwalitatieve toetsingscriteria en ambities van de woonagenda

Tot 2035 neemt het aantal huishoudens toe, dit brengt een additionele woningbehoefte van 15.220 woningen met zich mee.



Figuur 7

- Huishoudenstoename: ca. 10.700 (+7,2%); na 2025 afvlakkende groei (+2,4%)
- Groeipercentages binnen de regio variëren tussen 2-9%



Figuur 8

- Tot 2025 komt 75% van de groei huishoudens bij alleenstaanden, ook aanzienlijke groei bij oudere echtparen, nog groei van jonge gezinnen (+ ca 750)
- Groei komt grotendeels vanuit de groep 65+ (92% van de groei), vooral grote groei 75+
- Daling huishoudens in de leeftijdscategorie 30-44 jaar

Het woningmarktonderzoek van Companen laat onder andere het volgende zien:

- Vergrijzing
- Toename aantal alleenstaanden
- Afname aantal gezinnen
- Toename huishoudens met hoger inkomen
- In het ommeland is onder senioren vaker vraag naar duurder appartementen
- Een nieuwbouwopgave in de duurder segmenten, zowel voor stad als ommeland

Conclusie

Door een nieuw appartementengebouw te realiseren wordt voldaan aan de ambitie van een leefbare kern én wordt voldaan aan de woningvraag door vergrijzende ouderen. Ouderen blijven langer actief op de woningmarkt, er ontstaat een andere woningvraag door vergrijzing: een appartementengebouw leent zich bij uitstek voor deze doelgroep. Uit het onderzoek van Companen kan geconcludeerd worden dat er vraag is naar de in dit planvoornemen geprojecteerde koopwoningen.

De gemeenten hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Door het slopen van de oude, vervallen woningen en in plaats daarvan nieuw te bouwen kan tevens een

verbetering op het gebied van duurzaamheid bewerkstelligd worden door toepassing van de nieuwste technieken ten aanzien van duurzaamheid/ klimaat/energie.

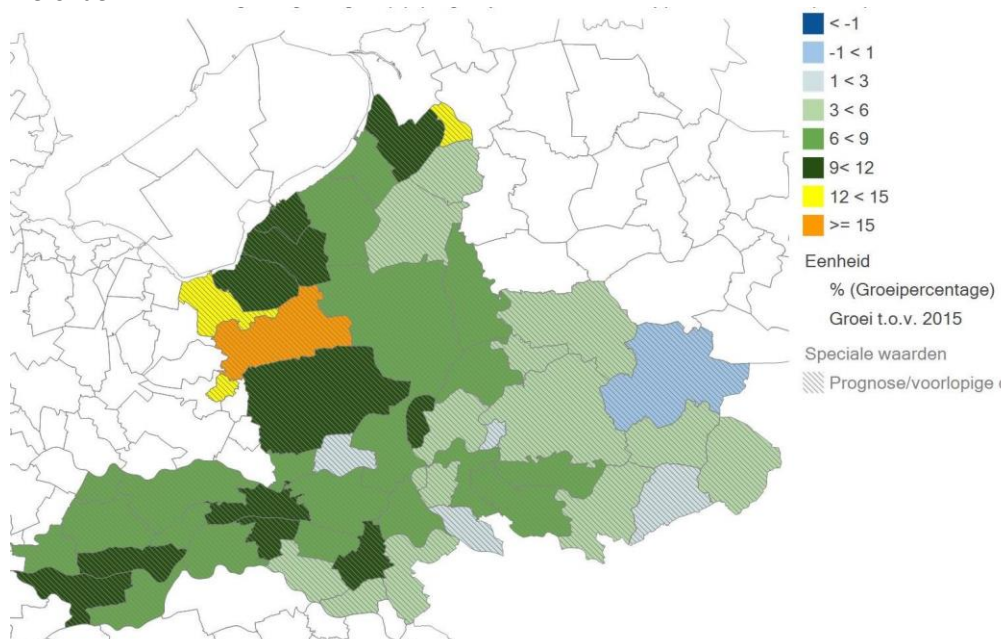
Ook wordt ingezet op transformatielocaties. Door op de beoogde locatie oude vervallen bebouwing te slopen en een nieuw kleinschalig appartementengebouw te realiseren wordt de locatie getransformeerd tot een inbreidingslocatie waarmee tevens wordt voldaan aan de ambitie van (centrum)dorpswonen.

3.2.4 Prognose Primos

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Voor de provincie Gelderland is een Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 (21 maart 2017) opgesteld: Prognose Primos (Prognose-, Informatie-, Monitoring Systeem) 2016.

De gemeente Lingewaard valt voor een deel onder de invloedssfeer van de stedelijke regio's Arnhem en Nijmegen en doet mee in de groei in de periode 2015 tot 2025.

In de Gelderse gemeenten is een bevolkingsgroei van 3,2% voorzien voor de periode van 2015-2025. Voor de gemeente Lingewaard geldt dat dit percentage tussen de 1 en 3% zal liggen in die periode. Zie de figuur hieronder.

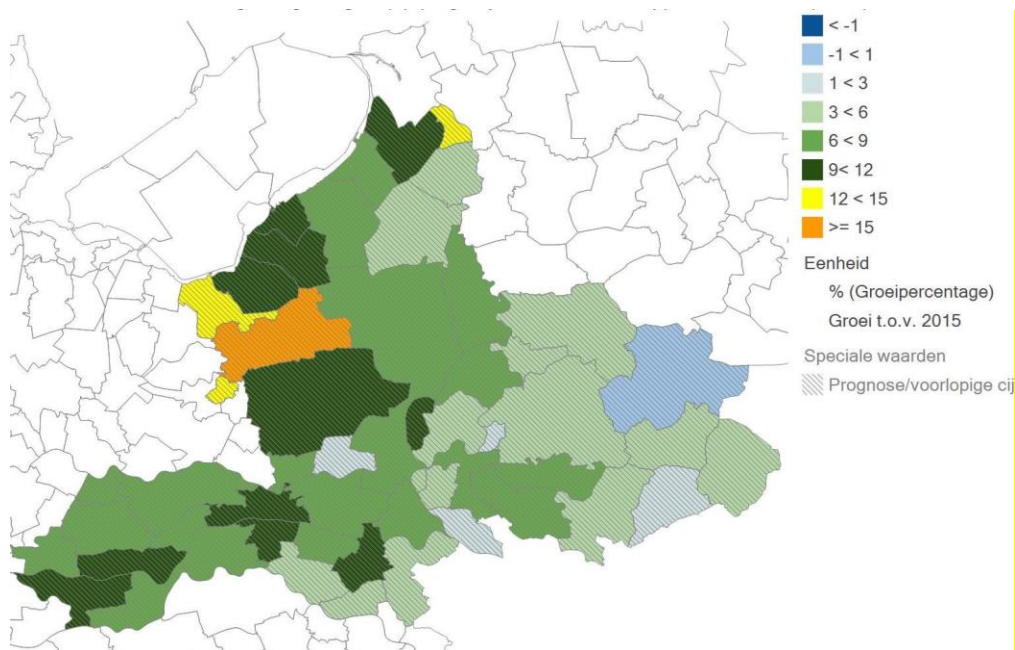


Figuur 9 Percentage Bevolkingsgroei periode 2015-2025, gemeenten in Gelderland (bron: Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 Provincie Gelderland, 21 maart 2017)

Voor de woningmarkt is vooral de toename van particuliere huishoudens van belang. Het aantal particuliere huishoudens neemt al jaren sneller toe dan de bevolking. De individualisering wordt wel afgeremd door het later uit huis gaan van kinderen. Tot 2040 komen er in Gelderland nog ongeveer 83.500 huishoudens bij. Het totaal aantal huishoudens bedraagt dan 972.000. Bijna de helft van de huishoudensgroei wordt op korte termijn gerealiseerd, na 2025 vlakt de groei aanzienlijk af. Vanaf 2037 is een afname van het aantal huishoudens in Gelderland zichtbaar.

Ook het aantal huishoudens in Lingewaard neemt voor de gestelde periode toe.

In de Gelderse gemeenten is een Huishoudensgroei van 7,4% voorzien in 2025 t.o.v. 2015. Voor de gemeente Lingewaard geldt dat dit percentage tussen de 6 en 9% ligt. Zie de figuur hieronder.



Figuur 10 Percentage Huishoudensgroei periode 2015-2025, gemeenten in Gelderland (bron: Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 Provincie Gelderland, 21 maart 2017)

Daarbij komen er ook in de komende periode meer eengezinswoningen beschikbaar, doordat de groep huishoudens van 75 jaar en ouder de woningmarkt verlaat. In 2015 kwamen er ongeveer 2.000 koop-eengezinswoningen beschikbaar, terwijl dit rond 2040 oploopt naar bijna 6.000 per jaar. Wanneer dergelijke aantallen woningen in veelal hetzelfde segment beschikbaar komen, is het voor te stellen dat dit invloed zal hebben op de woningmarkt. Zeker omdat op termijn het aantal jonge gezinnen afneemt, waardoor de vraag naar eengezinswoningen kan dalen. Dit beeld is in alle Gelderse regio's zichtbaar.

Conclusie

De vraag naar meer individuele woningen of woningen voor 2 personen, zoals de op de planlocatie voorziene appartementen, zal dus meer toenemen.

Niet alleen de voorziene bevolkingsgroei tot 2025 geeft voor de middellange termijn de behoefte aan woningen aan, maar ook de toename van het aantal huishoudens zorgt ervoor dat er meer vraag zal komen naar woningen voor 1 tot 2 personen.

De behoefte aan de 15 appartementen is hiermee aangetoond.

Naast kwantitatieve aspecten kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Volgens de Nota Wonen 2016-2020 van gemeente Lingewaard is er de komende jaren ruimte om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. O.a. koopappartementen vanaf € 200.000 zijn kansrijk. De groep kopers die zich hier op richt betreft met name kleine huishoudens vanaf 55 jaar, die een doorstroming op gang kan brengen doordat deze groep een bepaald woningtype achterlaat.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

Op 31 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Lingewaard de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 vastgesteld. De structuurvisie beschrijft op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Lingewaard voor de komende tien jaren weer. Daartoe is een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan de komende tien jaren wordt gewerkt, te weten:

- Verder ontwikkelen natuur en recreatie Lingezegen en uiterwaarden;
- Upgraden HOV-as Arnhem-Nijmegen;
- HOV-as Zevenaar-Tiel;
- Passende ontwikkeling van de knooppunten bij Bemmelen;
- Toekomstbestendige woningbouw;
- Verder versterken leefbaarheid en identiteit woonkernen;
- Op peil houden voorzieningenniveau;
- Behouden/vergroten werkgelegenheid.

De structuurvisie geeft inzicht in de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Wat betreft woningbouw wordt in de structuurvisie aangegeven dat er tot 2020 in de gemeente een bouwcapaciteit bestaat van ongeveer 2.000 woningen. De vraag naar woningen komt van de inwoners van Lingewaard en van mensen uit de regio.

In de structuurvisie is ook een uitvoeringsstrategie opgenomen. Daarin is aangegeven op welke wijze de gemeente de visie wil verwezenlijken en hoe met kostenverhaal wordt omgegaan.

Voor voorliggend bestemmingsplan is met name het gemeentelijke beleid ten aanzien van de woonomgeving alsmede de groene omgeving relevant.

- Woonomgeving: de gemeente richt zich zowel bij herstructurering als bij nieuwbouw meer op een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Dat betekent niet alleen dat we moeten focussen op materiaalgebruik, oriëntatie van woningen ten opzichte van de zon, duurzame energielevering of levensbestendige woningen. Ook een klimaatbestendige omgeving met een degelijke groenstructuur is een belangrijk thema voor de komende jaren. Tot slot moeten ontwikkelingen passen in het landschap en bij de cultuur van de gemeente.
- Groene omgeving: het gemeentelijke beleid is erop gericht dat veranderingen moeten voldoen aan de kwaliteiten die de groene omgeving zo aantrekkelijk maakt. Het historisch gegroeide landschap en de herkenbaarheid daarvan vormen de basis voor die toetsing. Dat betekent dat gelet wordt op de mate waarin een verandering bijdraagt aan de herkenbaarheid van bijvoorbeeld het dijkzonelandschap, de open polder, het typisch Betuwse boomgaardenlandschap. Daarnaast zijn toegankelijkheid en recreatieve mogelijkheden van belang, maar wel zonder dat nieuwe bebouwing of autoverkeer de kwaliteit van het landschap aantast in plaats van verbetert.

Conclusie

Met uitvoering van onderhavig planvoornemen wordt de locatie van vier woningen en een voormalige fietsenwinkel omgevormd naar wonen in de vorm van een (kleinschalig) appartementengebouw.

Bij de uitwerking en situering van de beoogde appartementen is rekening gehouden met de bestaande bebouwing in de omgeving. Hierdoor sluit het plan aan bij de aandachtspunten die de gemeente in haar structuurvisie heeft opgesteld met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen, o.a. ten aanzien van efficiënt ruimtegebruik. Gesteld wordt dat uitvoering van onderhavige ontwikkeling hierdoor een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern Huissen. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022.

3.3.2 Nota Wonen 2016-2020

Ook in de Nota Wonen is o.a. rekening gehouden met een stijging van het aantal huishoudens en een flinke toename van het aantal één tot tweepersoonshuishoudens m.n. 55 en 75+. Ook stelt de Nota dat de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren nog verder zal groeien, als gevolg van de gezinsverdunding en een beperkt vestigingsoverschot. Voorts dient gestimuleerd te worden dat men zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent onder andere zorgen voor geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.

De gemeente wil bouwen voor doorstroming. Met het levensloopbestendig bouwen in de centra van de kernen wordt de doorstroming eveneens op gang gebracht. Immers, het realiseren van woning voor ouderen levert de langste verhuisketens op.

Als doelen worden o.a. benoemd:

- prioriteit op inbreidings- en transformatielocaties binnen de bebouwde kom
- insteek van het kwalitatieve bouwprogramma is het creëren van doorstroming

Ten aanzien van de kwalitatieve woonwensen worden o.a. de volgende segmenten als kansrijk gezien om toe te voegen aan de woningvoorraad:

- (half)vrijstaande woningen tot € 300.000
- Grondgebonden koopwoningen tot € 250.000
- Koopappartementen vanaf € 200.000. Kleine huishoudens, met name in de leeftijd vanaf 55 jaar, richten zich op deze woningen. Deze laatste doelgroep laat veelal een woning achter die tot de segmenten (half)vrijstaande dan wel grondgebonden woningen behoort. Daarmee wordt een doorstroming gecreëerd die alle kansrijke segmenten bedient.

Daarbij stelt de Nota Wonen dat het belangrijk is dat vrijkomende gebouwen, of die nu in eigendom zijn van de gemeente of van particulieren, snel worden ingevuld dan wel een andere functie krijgen. De huidige locatie kan door de staat waarin de panden zich bevinden geen nieuwe invulling krijgen. Door het huidige pand te slopen wordt vandalisme tegengegaan. Het realiseren van een appartementengebouw op de locatie zorgt voor een verbetering van de leefomgeving.

Conclusie

In het rapport van Companen dat in de Nota Wonen als leidraad wordt gehanteerd, worden o.a. jonge een- en tweepersoonshuishoudens alsmede appartementen voor senioren (55 en 75+) als belangrijkste doelgroepen gezien. Door op de locatie Korte Loostraat 6 t/m 12 in appartementen te voorzien wordt deze doelgroep bediend en wordt, in het geval van de categorie senioren, tevens de doorstroming bevorderd. Daarbij wordt op de locatie Korte Loostraat 6 t/m 12 een leegstaande woonlocatie vervangen door nieuwbouw waarmee de leefbaarheid van het gebied wordt vergroot.

3.3.3 Vigerende planologische situatie

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kom Huissen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard op 27 juni 2013 en onherroepelijk geworden d.d. 1 april 2015. De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming 'Wonen' met daarbij de functieaanduiding 'detailhandel' of 'erf'. Een gedeelte van de locatie valt onder het herstelplan 'Komplannen Lingewaard' (23 november 2017) en heeft de bestemming Gemengd-5, wat aangeeft dat de locatie o.a. bestemd is voor detailhandel en ook wonen.

Conclusie

Om het beoogde planvoornemen van 15 appartementen binnen het plangebied mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt (artikel 3.1.6 Bro).

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking ook van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende:

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Op de planlocatie worden ter vervanging van de vier bestaande woningen, 15 appartementen in een nieuw te bouwen appartementengebouw gerealiseerd, oftewel elf nieuwe woningen. Dit is minder dan de gestelde twaalf in de Ladder Duurzame Verstedelijking; De locatie is dus niet Ladderplichtig.

Alhoewel de locatie niet Ladderplichtig is, is er wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet onder andere aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan. De behoefte is in hoofdstuk 3.2.3 Subregionale woonagenda Arnhem en omgeving 2017-2027 reeds aangetoond.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen tot doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieu hygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering.

Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de laatste door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven uit de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Het gemeentelijk beleid van Lingewaard is dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3.1 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein.

Aan de Ir. Molsweg 1 te Huissen is een Shell tankstation gevestigd met LPG installatie. Volgens de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering behoort een benzineservicestation tot de categorie 2, 3.1 of 4.1, afhankelijk van de aanwezigheid van LPG en de hoeveelheid m³ per jaar. Gezien de aanwezigheid van LPG bij het tankstation aan de Ir. Molsweg betreft dit een categorie 3.1 of 4.1 bedrijf. Voor een categorie 4.1 bedrijf geldt een afstand van 200 meter voor het aspect 'gevaar'. Voor een categorie 3.1 bedrijf geldt een afstand van 50 meter voor het aspect 'gevaar'. Gezien de aanwezigheid van een bestaande woonwijk op circa 68 meter afstand van het tankstation wordt aangenomen dat het hier om een tankstation uit de categorie 3.1 gaat waarvoor een afstand van 50 meter ten opzichte van een gevoelige functie zoals wonen geldt.

Conclusie

De nieuwe bestemming bevat geen milieubelastend bedrijf of – inrichting of anderzijds milieugevoelige functies. De planlocatie bevindt zich op circa 175 meter afstand van het tankstation aan de Ir. Molsweg 1. Het tankstation vormt dan ook geen beperking voor de beoogde bestemming.

4.2.2 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen.

Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

In opdracht van HMR Vastgoed B.V. is door Buro Ontwerp & Omgeving een verkennend en aanvullend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd op de projectlocatie, bekend als Korte Loostraat 6-12 te Huissen (gemeente Lingewaard).

De aanleiding tot de uitvoering van de werkzaamheden is de voorgenomen herontwikkeling op de locatie, waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

Doel van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem.

Het doel van het verkennend onderzoek asbest in bodem is om, met een relatief geringe onderzoeks-inspanning, na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapportage d.d. 29 september 2017 met projectnummer P2487.01.

Conclusie

De vastgestelde milieu-hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van appartementen op de onderzoekslocatie. Dit met uitzondering van de te verwijderen tankinstallatie en de daarbij geconstateerde verontreiniging van de grond met minerale olie en lood. Geadviseerd wordt voor het verwijderen van de tankinstallatie en de daarbij geconstateerde minerale olie- en loodverontreiniging een plan van aanpak op te stellen en dat ter goedkeuring voor te leggen aan het bevoegd gezag.

De resultaten van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek en het verkennend onderzoek asbest in bodem geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek.

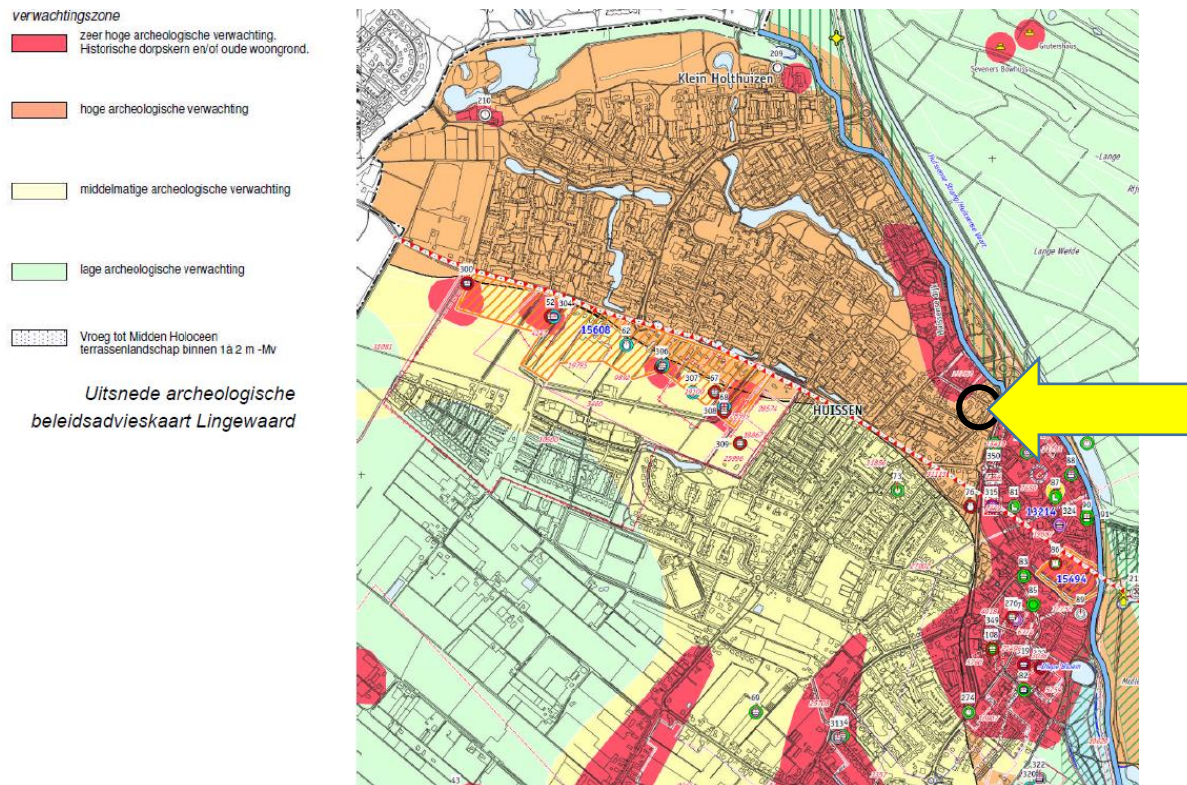
4.2.3 Archeologische- en cultuurhistorische waarden

Het beleid van de rijksoverheid is gericht op behoud van het archeologisch erfgoed. Daarnaast is het zo dat door de inwerkingtreding van het verdrag van Malta (Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed) het beleid steeds meer is gericht op het tijdig betrekken van archeologische belangen bij het ruimtelijke ordeningsbeleid.

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.

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaard te zien is, ligt het plangebied binnen de verwachtingszone 'hoge archeologische verwachting'. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud in huidige staat. Inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht als het bruto te verstoren oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² en dieper reikt dan 30 cm – maaiveld.

Daar waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgroningen of bebouwing), hebben ingrepen in een gebied met 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. Gemeentelijk beleid is dat onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm-mv.



Figuur 11 Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Lingewaard

Conclusie

De geplande ontwikkeling overschrijdt de vrijstellingsgrens voor onderzoek en daarom is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hamaland Advies heeft een bureauonderzoek en een verkennend Booronderzoek Archeologie uitgevoerd op de planlocatie. De resultaten zijn samengevat in een rapportage met kenmerk EKU/DIR/HAMA/171542 d.d. 27 augustus 2018.

Het bureauonderzoek toont aan dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode vanaf de ontwikkeling van de rivieroeverwal, omstreeks 660 v.C. (vroege-IJzertijd) tot en met de Nieuwe tijd. Realisatie van de naastgelegen bebouwing heeft waarschijnlijk voor een beperkte bodemverstoring gezorgd. Onbekend is echter tot hoe diep de bodem daadwerkelijk is verstoord. Op grond van de aangetroffen cultuurlagen en de geplande nieuwe bodemverstoring tot in deze archeologische lagen wordt geadviseerd om bij bodemingrepen dieper dan 50 cm-mv een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Dit advies wordt gebaseerd op de te verwachten archeologische vondst- en spoorcomplexen die verband houden met nijverheid en die moeilijk aan te tonen zijn met behulp van verder booronderzoek (afvalkuilen, looikuilen, slakkendumps en strooiing van aardewerk).

Om een goed beeld te krijgen van de in het plangebied aanwezige vondst- en spoorcomplexen dient minimaal een oppervlak van 200 m² onderzocht te worden middels twee proefsleuven van 4x25m. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat getoetst dient te worden door gemeente Lingewaard.

In de regels is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de nieuwbouw van het appartementencomplex pas doorgang kan vinden, nadat het proefsleuvenonderzoek is afgerond en de archeologische waarden zijn 'geborgd'.

4.2.4 Flora en fauna

Het slopen van bestaande bebouwing en realisatie van nieuwbouw kan negatieve gevolgen hebben voor beschermde plant- en diersoorten. Daarom is onderzoek noodzakelijk om te voldoen aan de Wet

Natuurbescherming. Deze wet volgt in hoofdlijnen de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn op. De belangrijkste beschermde natuurwaarden in de Wet Natuurbescherming zijn:

- Beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden)
- Aangepaste soortenlijst beschermde planten en dieren
- Expliciete vermelding intrinsieke waarde van natuur Algemene zorgplicht voor natuurgebieden en in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving (art. 1.11)
- Actieve soortenbescherming: verplichting voor provincies

In opdracht van Buro Ontwerp & Omgeving heeft Staring Advies een quickscan Natuurtoets uitgevoerd op de planlocatie. De resultaten zijn verwoord in een rapportage van Staring Advies met nummer 1807 d.d. 17 oktober 2017.(bijlage 5)

De te slopen bebouwing in het plangebied is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten, zoals de gewone dwergvleermuis.

Uit de quickscan natuurtoets is gebleken dat bij het slopen van de aanwezige bebouwing nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is om vast te stellen of hier sprake is van een verblijfplaats. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen bestaat uit 2 avondronden in de periode 15 mei - 15 juli **2018** en 2 avondronden in de periode 15 augustus – 1 oktober **2018**.

Het aanvullende onderzoek is uitgevoerd door Gras Advies en de bevindingen en resultaten zijn verwoord in de rapportage aanvullend onderzoek vleermuizen Wet natuurbescherming , Korte Loostraat 6-12 Huissen met nummer QMH00118, d.d. 21 september (bijlage 6).

Tijdens het voorjaarsonderzoek is gebleken dat tijdens 2 onderzoeksmomenten (23 mei en 26 juni 2018) er geen vleermuizen in/uit het gebouw vlogen. Het gebied is dus hoogstwaarschijnlijk een foerageergebied. Ook uit het tweede onderzoek (najaarsonderzoek, 22 augustus en 13 september) is dit gebleken.

Tijdens de vleermuisonderzoeken zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bebouwing in het projectgebied. Buiten het projectgebied in de naastgelegen woning aan de Korte Loostraat 18 is een zomerverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis aanwezig. Deze woning blijft behouden en wordt niet zodanig verstoord dat dit ten koste gaat van de functionaliteit van deze zomerverblijfplaats.

In het projectgebied zijn tevens geen essentiële vliegroutes van vleermuizen aanwezig. De grote platanen aan weerszijden van de Korte Loostraat fungeren als vliegroute voor de gewone dwergvleermuis. Deze bomen blijven behouden en worden niet zodanig verstoord dat dit ten koste gaat van de functionaliteit van deze vliegroute. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van essentiële vliegroutes van vleermuizen. Tijdens de vleermuisbezoeken zijn enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen in het projectgebied. Van essentieel foerageergebied is geen sprake, er wordt slechts door een beperkt aantal dieren (maximaal 3) gefoerageerd. In de directe omgeving is en blijft voldoende groen als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis aanwezig. Andere vleermuissoorten zijn niet waargenomen tijdens de veldbezoeken. De ingreep leidt derhalve niet tot een aantasting van essentiële foerageergebieden van vleermuizen.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op het GNN zijn niet te verwachten door de aard van de werkzaamheden.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in een Natura 2000-gebied. Door de aard en de omvang van de activiteiten en door de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en overige Natura 2000-gebieden zijn geen significante negatieve effecten door directe of indirecte verstoringsfactoren te verwachten.

Conclusie

Uit het voorjaarsonderzoek is gebleken dat het gebied waarschijnlijk een foerageergebied is van vleermuizen en geen verblijfplaats van vleermuizen. Het najaarsonderzoek bevestigt dit.

Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden niet nodig.

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe

leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.”

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is **niet** noodzakelijk voor overige soort(groep)en.

4.2.5 Geluidhinder

In 2008 heeft de gemeenteraad het Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke geluidsbeleid is het behouden van een goede geluidskwaliteit waar die reeds aanwezig is en het benutten van kansen om voor de overige gebieden de geluidskwaliteit te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een per gebied passende geluidskwaliteit.

In het geluidsbeleid zijn ambities vastgesteld. Dit leidt tot de consequentie dat er woningen in de gemeente zijn waar niet aan deze ambitie wordt voldaan. Het wegnemen van deze geluidsbelasting vindt zo veel mogelijk plaats op momenten dat reconstructie – of onderhoudswerkzaamheden plaats vinden.

Het doel van het gemeentelijk geluidsbeleid is het behouden van de goede kwaliteiten en het benutten van kansen om voor gebieden de geluidskwaliteit te verbeteren. Een belangrijke subdoelstelling is het realiseren van een per gebied passende geluidskwaliteit. De geambieerde geluidsklassen zijn gekoppeld aan een te onderscheiden gebiedstype.

In de onderstaande afbeelding is de ambitietabel voor de verschillende gebiedstyperingen met de bijbehorende geluidsbelasting weergegeven.



Figuur 12 Ambitietabel gebiedstyperingen en geluidsbelasting

De kern Huissen is ook ingedeeld in gebiedstyperingen. In de volgende afbeelding is dit weergegeven:



Figuur 13 Gebiedstyperingen kern Huissen

De ambitie is om te streven naar een redelijk rustige woonomgeving. Nabij de planlocatie geldt op de Stadswal een snelheid van 50 km/uur. Op de verder gelegen Ir. Molsweg geldt een maximum snelheid voor het verkeer van 80 km/uur.

Het plangebied Korte Loostraat 6 t/m 12 behoort tot het gebiedstype “woonwijken”(fig. 13). De geluidsklasse voor het ambitieniveau waarin het plangebied valt is “redelijk rustig”(fig. 12), dit komt overeen met 48 dB voor wegverkeer. Een deel van het bouwvlak ligt in de zone met geluidsklasse “lawaaig”(tussen 59dB en 63 dB)

Conclusie

Vanwege een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door het wegverkeer op de Stadswal moet een hogere waarde worden vastgesteld. Hiertoe is een verzoek ingediend bij de gemeente Lingewaard. De motivering voor een hogere grenswaarde is gebaseerd op de afweging van een aantal criteria die genoemd zijn in de Wet geluidhinder en het gemeentelijk beleid.

Stedenbouwkundige / landschappelijke overwegingen

- Bronmaatregelen
Op de Stadswal Noord ligt nu een dunne deklaag (type A). Het vervangen van de huidige dunnen deklaag op de Stadswal Noord is niet mogelijk aangezien het wegdek al een lage geluidsemissie heeft. Het verder verlagen van de geluidsbelasting bij de ontwikkeling door het treffen van bronmaatregelen aan de Stadswal Noord is dan ook niet mogelijk.
- Overdrachtsmaatregelen
Het plaatsen van een effectief geluidsscherm langs de Stadswal Noord is niet gewenst vanuit stedenbouwkundig- en landschappelijk oogpunt.
Tevens zullen de kosten voor het plaatsen van een scherm dusdanig hoog zijn dat dit vanuit financieel oogpunt niet rendabel is voor het plan. Het aanleggen van een geluidswal is niet gewenst gezien het ruimtebeslag hiervan.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

Het wegverkeerslawaaï is hier niet meer of minder hoog dan in de bestaande situatie. Ook de bestemming blijft vrijwel gelijk aan de huidige bestemming (Wonen) en zal geen directe gevolgen hebben voor de toekomstige situatie.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Korte Loostraat 6 t/m 12 in Huissen past zowel binnen de normen en vereisten uit de Wgh als uit het gemeentelijke geluidsbeleid. Er is geluidstechnisch dan ook geen belemmering om hogere grenswaarden vast te stellen. Daarnaast is sprake van stedenbouwkundige overwegingen om ter plaatse nieuwbouw te realiseren.

4.2.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen “kleine” en “grote” projecten. Kleine projecten dragen “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel “in betekenende mate” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip “in betekenende mate” precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur “Niet in betekenende mate bijdragen” (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het er op neer dat “grote” projecten die jaarlijks meer dan 3% ($=1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) een “betekenend” negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. “Kleine” projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen of een kantoor van minder dan 100.000 m² bvo niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling “Niet in betekenende mate bijdragen”.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijnstof, namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Conclusie

In dit bestemmingsplan wordt het bestaande gebruik van de gronden deels opnieuw bestemd. Er worden extra woningen toegevoegd en tevens extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zal een voertuig aantrekkende werking hebben. Echter, mede gezien de ligging nabij de Ir. Molsweg, die als het ware de verbindingsweg is vanaf de N325 naar de N838 en N839, zal dit naar verwachting geen noemenswaardig effect op de luchtkwaliteit hebben.

Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten is voor de locatie aangegeven dat de grenswaarde voor fijnstof PM_{2,5} niet groter is dan circa 12,03 µg/m³ en voor stikstofdioxide niet groter dan 13,59 µg/m. Dit is dus ruim onder de 25 µg/m³ en de ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.7 Externe veiligheid

Inleiding

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

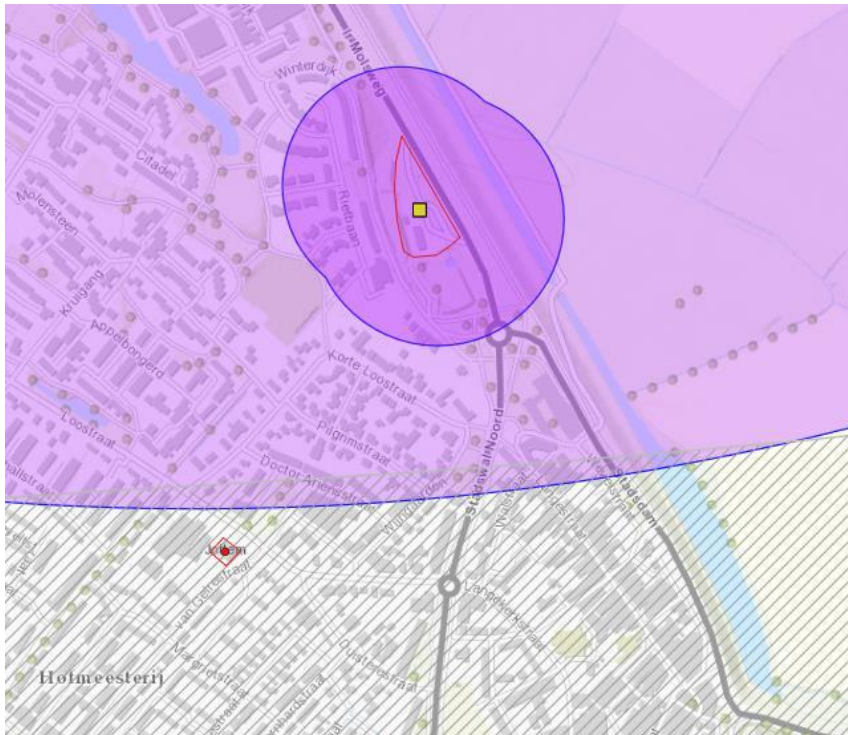
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met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

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

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

Planbeoordeling

Het plan is opgesteld om aan de Korte Loostraat 6-12 in Huissen 15 woningen in een nieuw te bouwen appartementencomplex te realiseren. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 14 is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Figuur 14: Uitsnede provinciale risicokaart locatie Korte Loostraat Huissen, geraadpleegd op 26 maart 2018 (zwarte cirkel = ligging plangebied).

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

Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen of transportroutes aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel ligt ten noorden van het plan een LPG tankstation en op een afstand van ongeveer 3.100 meter ligt de inrichting Immori. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze risicobronnen ligt niet over het plangebied. Ten aanzien van het groepsrisico ligt de planlocatie in het invloedsgebied van de inrichting Immori. Gezien de grote afstand (3.100 meter) tussen het plan en Immori en het feit dat er vanwege de huidige functies (wonen, detailhandel, kantoor e.d.) al mensen aanwezig waren in het plangebied en dit met de nieuwe functie 'wonen' niet wezenlijk verandert, zal dit plan niet leiden tot een wijziging van de externe veiligheidsrisico's. Deze risicobron hoeft dan ook niet verder beschouwd te worden.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een risicobron. Daarmee wordt geen grens- of richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor de realisatie van het plan.

In het kader van het groepsrisico is geen verantwoording noodzakelijk. De inrichting Immori ligt op dusdanige afstand van het plan dat dit geen effect heeft op de externe veiligheidsrisico's. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.8 Waterhuishouding

Het aspect water is de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. Sinds 2003 is wettelijk vastgelegd dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap dient plaats te vinden en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op

de waterhuishouding worden aangegeven. De basisprincipes van het waterbeleid van zowel rijk, provincie, waterschap als gemeente zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van waterproblematiek in ruimte of tijd. Daarbij staan twee drietrapsstrategieën centraal:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren.

Beleid Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterberging

Voor plannen met een toename van verharding is compenserende waterberging nodig

Bij oppervlakttes groter dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het landelijk gebied kan eventueel de vrijgestelde oppervlakte in mindering worden gebracht.

Op de locatie is sprake van een beperkte compenserende waterberging. De huidige oppervlakte aan gebouw en terreinverharding bedraagt ca. 850 m². In de nieuwe situatie wordt dit ca. 1.500 m². Dit betekent een toename van het verhard oppervlakte van ca. 650 m². Dit betekent dat minus de vrijstelling voor ca. 150 m² een oplossing moet worden gevonden. Omdat er op de locatie geen mogelijkheden zijn voor waterberging, wordt gebruik gemaakt van de waterbergingsbank van de gemeente Lingewaard. Voor het gebruik maken van de waterbergingsbank is een participatieovereenkomst opgesteld en ondertekend, waarmee een vergunning bij het waterschap kan worden aangevraagd.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Waterkwaliteit (algemeen)

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

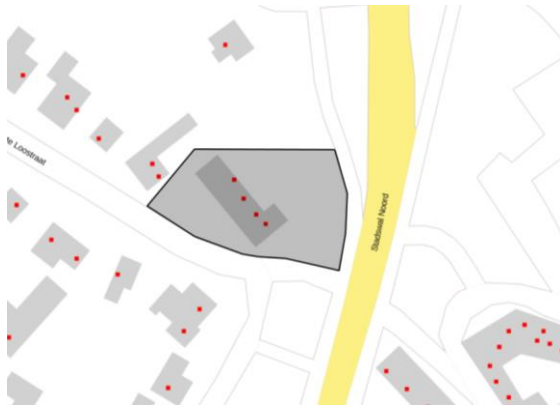
Het vloerpeil van het gehele pand komt 0,30 meter boven de as van de weg te liggen. De GHG- eis is hier niet van toepassing. Het hemelwater dient gescheiden te worden aangeleverd en kan eveneens worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de Korte Loostraat.

Riolering en zuiveringswerken

In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

Het stedelijk afvalwater van het nieuwe gebouw dient te worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Korte Loostraat. Er dient t.z.t. een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente. Omdat de riolering in de Korte Loostraat in 2019 vervangen wordt, zal hier met de gemeente afstemming over plaatsvinden, opdat de werkzaamheden wellicht gelijktijdig uitgevoerd kunnen worden.

Voor veel bouwplannen kan de watertoets plaatsvinden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Waterschap Rivierenland is hierbij ook aangesloten. De Digitale Watertoets geeft na invoering van de planontwikkeling aan dat de normale procedure gevolgd dient te worden voor het Waterschap Rivierenland.



Figuur 15 afbeelding planlocatie op www.dewatertoets.nl

Conclusie

In het plangebied is geen kern- en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. In het bestemmingsplan dient de buitenbeschermingszone aangeduid te worden middels een algemene aanduidingsregel:

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Er is sprake van een beperkte compenserende waterberging: voor ca. 150 m² dient een oplossing gevonden te worden. Omdat er op de locatie geen mogelijkheden zijn voor waterberging, wordt gebruik gemaakt van de waterbergingsbank van de gemeente Lingewaard. Hiervoor is een participatieovereenkomst gesloten met de gemeente, waarmee een vergunning bij het waterschap kan worden aangevraagd.

Om het stedelijk afvalwater van het nieuwe gebouw aan te sluiten op het gemengde rioolstelsel in de Korte Loostraat dient t.z.t. een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente. Het hemelwater dient gescheiden te worden aangeleverd en kan eveneens worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de Korte Loostraat. Omdat de riolering in de Korte Loostraat in 2019 vervangen wordt, zal hier met de gemeente afstemming over plaatsvinden, opdat de werkzaamheden wellicht gelijktijdig uitgevoerd kunnen worden.

4.2.9 Parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Korte Loostraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, zowel op maaiveld buiten het bouwvlak als ook op maaiveld onder de bebouwing.

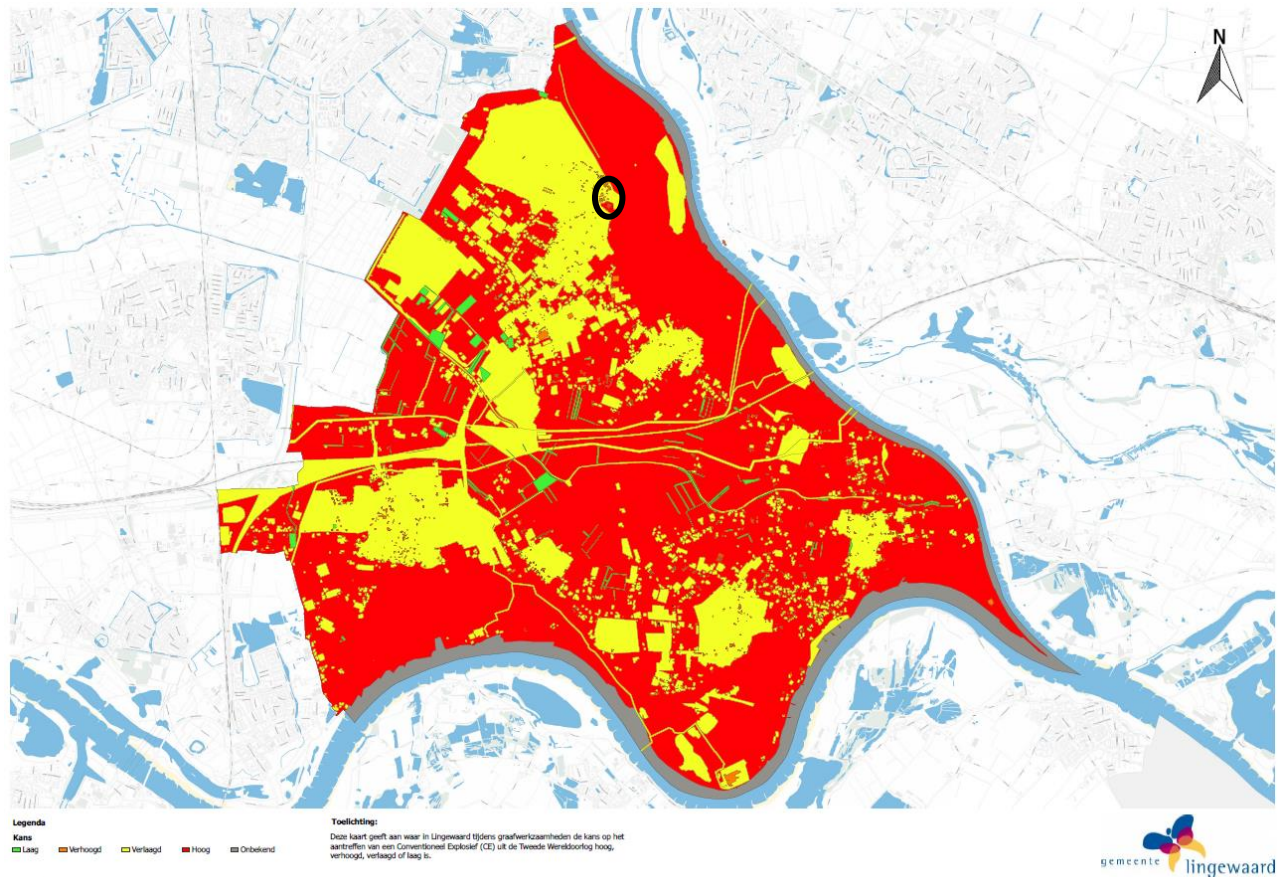
Ten opzichte van de eerdere bestemmingen Wonen en Detailhandel zal dit geen noemenswaardige toename van verkeersbewegingen kennen in de nieuwe situatie, waarin slechts de bestemming Wonen van toepassing zal zijn.

De stedenbouwkundige opzet voorziet in 30 reguliere parkeerplaatsen. Hiervan zijn 18 parkeerplaatsen bovengronds op eigen terrein gesitueerd en 12 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeerkelder onder het appartementengebouw. Hiermee voldoet de parkeerbalans aan de gestelde parkeernorm. Ook wordt voldaan aan het uitgangspunt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Voor het berekenen van de parkeerbalans en de conclusie verwijzen wij naar paragraaf 2.5.

4.2.10 Explosieven onderzoek

Als gevolg van de Tweede Wereldoorlog is er in Lingewaard een hoog risico op de aanwezigheid van explosieven in de grond. Op onderstaande kaart is te zien dat de planlocatie zich in hoog risicogebied bevindt. Om zekerheid te verkrijgen of de locatie in verdacht gebied valt, moet een controleverzoek ingediend worden bij de gemeente.



Figuur 16 verwachtingskaart niet gesprongen explosieven

Armaex heeft in opdracht HMR vastgoed een projectgebonden risicoanalyse uitgevoerd. De PRA (projectnummer: 1703730001, 10-10-2017) is uitgevoerd ten behoeve van de civieltechnische uitvoering sloop en nieuwbouw van gebouwen in het onderzoeksgebied Korte Loostraat 6-12.

Conclusie

Op basis van de geraadpleegde bronnen en de analyse van naoorlogse werkzaamheden zijn in deze PRA de volgende conclusies getrokken:

- Het gebied is al sinds 1912 bewoond en is altijd een stadspoort geweest, het aantreffen van puin is daarom niet vreemd;
- Het overgrote deel van het terrein is betegeld;
- Op basis van de kaartanalyse is vastgesteld dat de bebouwing in het onderzoeksgebied verschillende keren is aangepast (uitgebreid/ gesloopt);
- Op basis van bodemkundig onderzoek is vastgesteld dat deels in de gemeentelijke groenstrook een boerderij heeft gestaan, de precieze locatie is onbekend;
- Het gehele onderzoeksgebied is voorzien van een stabilisatie laag bestaande uit zand en puinresten met een dikte variërend tussen 20 cm en 1,5 meter;
- Vanaf 1963 zijn twee ondergrondse brandstoftanks geplaatst, is er een pompstation gebouwd en zijn er vulpunten aangelegd;

- In het onderzoeksgebied zijn enkele kabelsleuven aangelegd voor datakabels en is een sleuf gegraven voor de aanleg van een waterleiding;
- Op basis van boorprofielen is vastgesteld dat in het overgrote deel van het gebied de kleilaag stopt op maximaal 3,5 m-mv, hieronder komt een hardere zandlaag;

Op basis van deze PRA is vastgesteld dat delen van het projectgebied verdacht zijn op het aantreffen van CE. De maximale diepte waarop CE kunnen worden aangetroffen is 3,5 m-mv, dit is vastgesteld op basis van het bodemkundig onderzoek: Verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem, kenmerk P248.01.

Gezien het feit dat het gebied al sinds het begin van 1900 bebouwd is geweest, is vastgesteld dat de grond onder de reeds bestaande bebouwing met uitzondering van een later aangebouwde schuur onverdacht is op het voorkomen van explosieven.

Alle verharding zal van het terrein moeten worden verwijderd t.b.v. detectiewerkzaamheden.

Op basis van deze PRA is vastgesteld dat op het voorterrein van het onderzoeksgebied verschillende naoorlogse werkzaamheden hebben plaatsgevonden t.a.v. de aanleg van brandstoftanks. De grond ter plaatse van de brandstoftanks is tot 1,8 m-mv onverdacht op het voorkomen van explosieven. Bij werkzaamheden die dieper dan 1,8 m-mv gaan moeten opsporingswerkzaamheden plaatsvinden.

De gemeentelijke groenstrook blijft verdacht op het voorkomen van explosieven. Van dit gebied zijn op basis van de naoorlogse analyse en bodemkundig onderzoek geen contra indicaties gevonden.

In het onderzoeksgebied zijn verschillende kabels en leidingen aangelegd. Wanneer binnen de bestaande sleuf wordt gewerkt zijn geen OCE maatregelen vereist.

Ter voorbereiding van de werkzaamheden wordt ten behoeve van opsporing een projectplan opgesteld. Het opsporingsbedrijf informeert de opdrachtgever en het bevoegd gezag. Zowel de opdrachtgever als het bevoegd gezag dienen in te stemmen met de inhoud van het projectplan alvorens de opsporingswerkzaamheden gaan plaatsvinden.

4.2.11 Stikstof

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden vanwege het bouwplan voor de Korte Loostraat 6-12 te Huissen (Bijlage 7). Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de "Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen".

Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden (Rijntakken) berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Voor de Rijntakken geldt de verlaagde grenswaarde voor vergunningplicht van 0,05 mol van activiteiten of projecten geen melding meer mogelijk is maar een Wnb-vergunning moet worden aangevraagd. Voor bestemmingsplannen geldt per definitie geen vergunning- of meldingsplicht.

Uit de berekening blijkt dat vanwege het plan aan de Korte Loostraat 6-12 te Huissen, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' een stikstofdepositie afname berekend wordt van -0,06 mol/ha/jaar.

Het uitvoeren van een passende beoordeling is dan ook niet aan de orde.

Er is derhalve geen melding of vergunning noodzakelijk in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van HRM Vastgoed BV uit Elst. Met deze partij zal de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.3 Procedure

Inspraak

De gemeente Lingewaard maakt geen gebruik van inspraak in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen het plan inzien en zienswijzen indienen bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Vaststelling

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de in de bijlage van de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan “Korte Loostraat 6 t/m 12, Huissen” bestaat uit de verbeelding (met legenda) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale / GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- De grens van het plangebied
- De bestemming van de in het plangebied gelegen gronden, zijnde “Wonen”
- Maatvoering
 - o Maximum bouwhoogte(n) (m): 16,5
 - o Maximum goothoogte(n) (m): 13
- Bouwaanduiding De aanduiding specifieke vorm van wonen – gestapeld
- Bouwvlak
- Functieaanduidingen en gebiedsaanduidingen

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan “Korte Loostraat 6 t/m 12, Huissen” zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.4 Inleidende regels

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.5 Bestemmingsregels

Algemeen

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een

omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemming ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

6.6 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meeteelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven dat bij het geven van “nadere eisen” de procedure zoals opgenomen in dit artikel gevolgd dient te worden.

6.7 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Deze toelichting wordt aangehaald als:

Toelichting van het bestemmingsplan Korte Loostraat 6 t/m 12, Huissen.

