

Huissen, Aloysiuslocatie e.o.

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleid	19
3.1 Nationaal beleid	19
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.4 Conclusie	26
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	27
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.2 Bodem	27
4.3 Geluid	28
4.4 Luchtkwaliteit	29
4.5 Milieuzonering	31
4.6 Externe veiligheid	32
4.7 Waterhuishouding	34
4.8 Ecologie	35
4.9 Archeologie & cultuurhistorie	38
4.10 Leidingen	40
4.11 Verkeer en parkeren	40
4.12 Explosieven	42
4.13 Duurzaamheid	43
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	45
5.1 Algemeen	45
5.2 Inleidende regels	45
5.3 Bestemmingsregels	45
5.4 Algemene regels	47
5.5 Overgangs- en slotregels	47
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen bij de toelichting		50
Bijlage 1	Beeldregieplan	51
Bijlage 2	Aanmeldnotitie m.e.r.	52
Bijlage 3	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	53
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	54
Bijlage 5	Advies VGGM	55
Bijlage 6	Watertoets	56
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna	57
Bijlage 8	Stikstofdepositieonderzoek	58
Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek	59
Bijlage 10	Oplegnotitie parkeren	60
Bijlage 11	Projectleiderssamenvatting CE	61

Regels	62
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	63
Artikel 1 Begrippen	63
Artikel 2 Wijze van meten	68
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	69
Artikel 3 Gemengd - 1	69
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	72
Artikel 5 Woongebied	74
Artikel 6 Waarde - Archeologie	77
Hoofdstuk 3 Algemene regels	80
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	80
Artikel 8 Algemene bouwregels	80
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	81
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	83
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	83
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	84
Artikel 12 Overgangsrecht	84
Artikel 13 Slotregel	84
Bijlagen bij de regels	85
Bijlage 1 Lijst van bedrijven	86

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voormalige schoolgebouw (Aloysiuslocatie) staat al langere tijd leeg. Gezien de slechte staat van het gebouw en de gebrekkige ruimtelijke kwaliteit ervan heeft de gemeenteraad besloten om het pand te slopen en te vervangen door woningbouw. Vanwege de behoefte aan woningen in het centrum van Huissen en om een deel van de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Huissen op te vangen, worden in het historische stadscentrum de Aloysiuslocatie en de gemeentelijke vergaderlocatie direct ten zuiden daarvan, herontwikkeld tot een nieuw woongebied voor 30 à 40 woningen; op de Aloysiuslocatie zelf een programma van 27 à 30 woningen (grondgebonden woningen en levensloopgeschikte appartementen) en op de gemeentelijk vergaderlocatie 8 levensloopgeschikte appartementen.

Twee mogelijke alternatieven voor de beoogde woningbouw op de gemeentelijke vergaderlocatie betreffen a) de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) van maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte en b) de realisatie van maximaal 16 zorgwoningen. Onderhavig bestemmingsplan biedt ter plaatse, als alternatief voor woningbouw, ook de mogelijkheid om één van deze twee functies te realiseren.

Centraal in het plangebied, tussen beide deelgebieden door, wordt een kleine steeg, een zogenaamd 'gasje', gerealiseerd, dat een snelle, informele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk maakt tussen de Doelenstraat en de Langekerkstraat. Ten noorden en ten zuiden van dit gasje wordt onder de nieuwe woonbebouwing en mogelijk ook onder de MFA een (half)verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd. Dit bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk.

In dezelfde ontwikkeling worden ook de herontwikkeling van het Raadhuisplein en de herinrichting van het parkeerterrein 'Achter de Gracht' meegenomen. De herinrichting van deze pleinen is echter al mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zodat de betreffende gronden niet in onderhavig bestemmingsplan hoeven te worden meegenomen.

Voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied is gekozen voor twee meer globale bestemmingen. Deze opzet geeft flexibiliteit en maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling van de plangebied in een later stadium op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en – waar nodig - te verfijnen, zodat ingespeeld kan worden op wijzigende (markt)omstandigheden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Huissen en staat ook wel bekend als de Aloysiuslocatie. De betreffende gronden staan kadastraal bekend als gemeente Huissen, sectie I, nr's 1.856, 1.857, 1.858, 1.860, 1.861, 1865, 2.018, 2.530, 2.531 en 4.345 (deels).

De globale begrenzing van het plangebied is als volgt:

- Noordzijde: de Conventstraat;
- Oostzijde: de bebouwing aan de oostzijde van de Langekerkstraat en het Raadhuisplein;
- Zuidzijde: de noordelijke perceelsgrenzen van de woonpercelen Doelenstraat 6 - 14a en Langekerkstraat 13;
- Westzijde: de Doelenstraat en de oostelijke perceelsgrenzen van de woonpercelen Doelenstraat 6 - 14a.

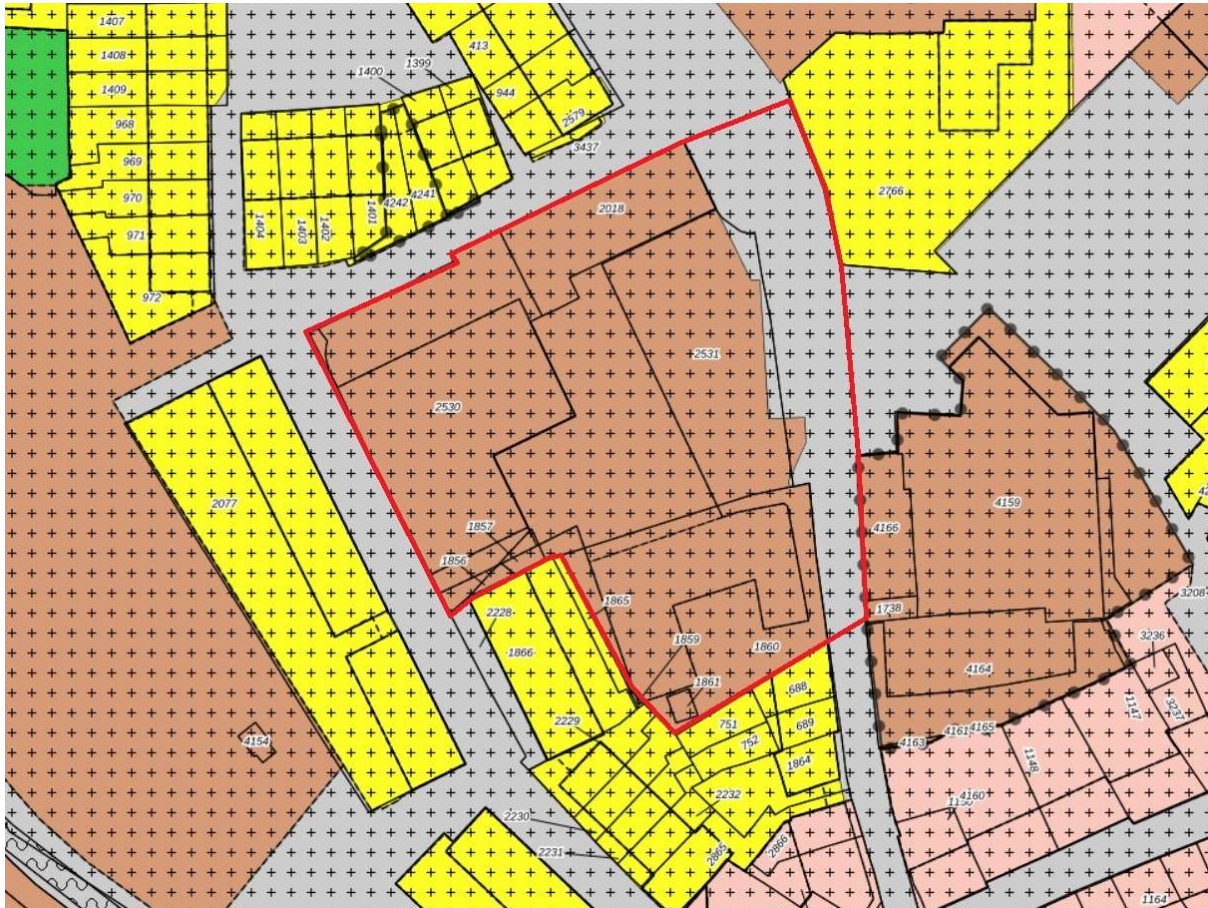
Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

[illegible]

bestemmingsplan "Huissen, Aloysiuslocatie e.o." (ontwerp)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Huissen' zoals de gemeenteraad dat op 27 juni 2013 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk (artikel 16)' en voor een klein deel 'Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 19)'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn meerdere bouwvlakken aanwezig, waar verschillende goot- en/of bouwhoogten gelden.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Verder geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Aanvullend op het bestemmingsplan 'Kom Huissen' gelden ter plaatse ook het bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 23 november 2017 en het bestemmingsplan '2e Herstelplan komplannen Lingewaard' zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 27 juni 2019. Ter plaatse van het plangebied zijn overigens alleen de regels van het bestemmingsplan 'Kom Huissen' op ondergeschikte onderdelen aangevuld c.q. gewijzigd.

Omdat binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' het realiseren van woningen niet is toegestaan en de nieuwe bebouwing ook niet binnen de bestaande bouwvlakken en de geldende goot- en bouwhoogten gerealiseerd kan worden, wordt het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen:

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

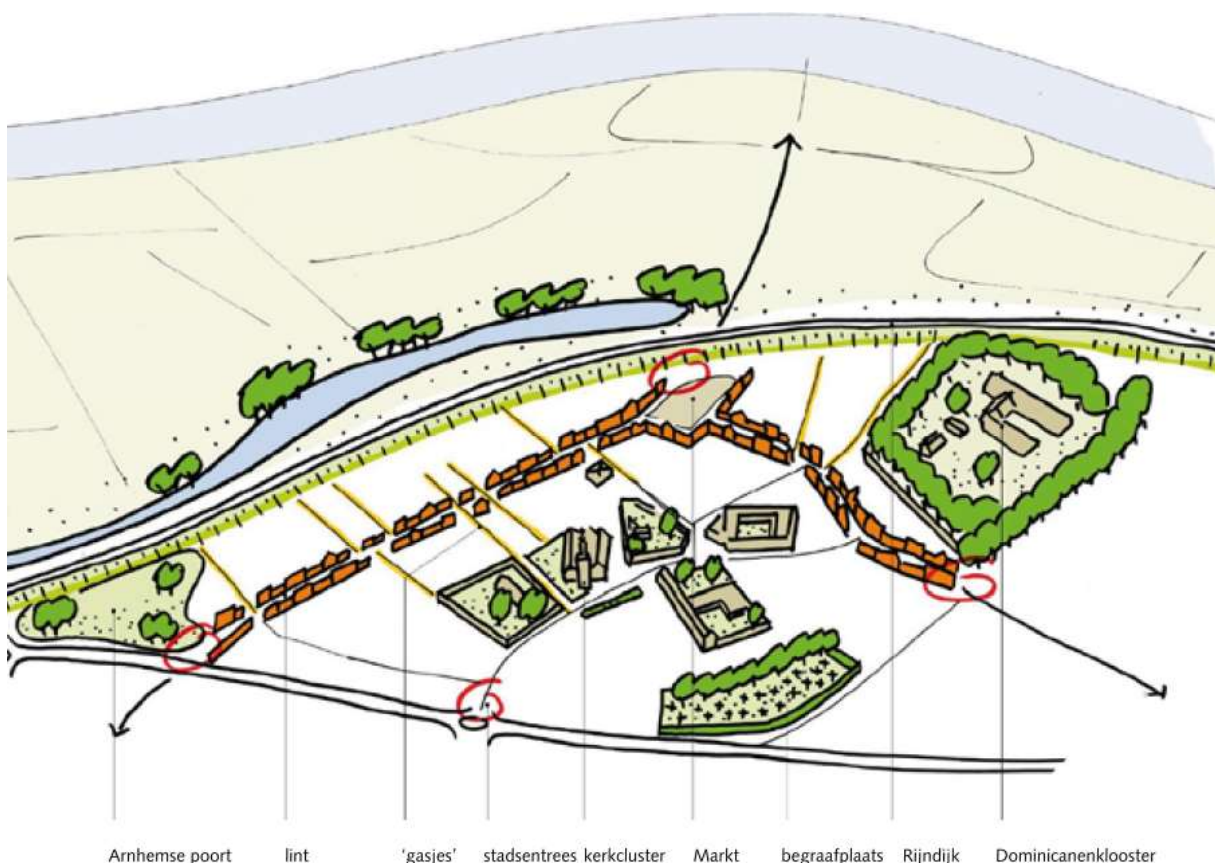
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historie

De ligging van de Rijn heeft een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Huissen. De rivier en haar stroombedding lag ten tijde van de middeleeuwen in de nabijheid van de bebouwing. Naargelang de tijd zorgde stroming en verzanding ervoor dat de Rijn steeds verder weg kwam te liggen van Huissen. De Rijndijk (Stadsdam) markeert hiermee de scheiding tussen het bebouwde gebied en de uiterwaarden. Aan de andere zijde wordt de kern omkadert door de Stadswal. Samen met de Stadsdam zorgt de Stadswal voor een heldere doorgaande structuur, een kom, en verbindt tevens de besloten kern met het omringende landschap.

De historische begrenzingen van de kom zijn in de huidige situatie nog deels herkenbaar: Stadsdam (Rijndijk), Stadswal, Achter de Gracht, Kloosterlaan (stadsgracht) Walstraat en Doelenstraat (oude stadsmuur). Binnen deze begrenzing bevindt zich de stedenbouwkundige structuur van de kern. Deze structuur wordt bepaald door het doorgaande lint Vierakkerstraat - Markt - Langestraat met een fijnmazige bebouwing. Evenwijdig hieraan loopt de Langekerkstraat als een parallelle lijn met grote solitaire religieuze complexen: de voormalige Vicarie, de Rooms-Katholieke kerk en de pastorie, het voormalig Elisabethklooster, de katholieke Aloysius- en Agnesschool, het Convent en het Dominicanenklooster. Deze zijn deels omringd door tuinen (hoven) en tuinmuren. De grote katholieke volumes in de fijnmazige kern zijn kenmerkend voor Huissen. De twee structuurdragers, de Langestraat en Langekerkstraat, worden langs de achtererven met elkaar verbonden door kleine stegen, 'gasjes'. Ondanks de verwoestende bombardementen van de Tweede Wereldoorlog is het stratenpatroon en daarmee de heldere structuur, grotendeels behouden.



Gebiedseenheden binnenstad Huissen (Bron: Beeldregieplan Aloysius en omgeving Huissen, MTD Landschapsarchitecten, januari 2020)

2.1.2 Ruimtelijke structuur

Kerkelijk cluster

In de ontwikkelingsgeschiedenis van Huissen hebben de kerkelijke instellingen een grote invloed gehad op de stedenbouwkundige verschijningsvorm van de kern. De complexen hebben zowel onderling als met de openbare ruimte een sterke samenhang. De volumes liggen op ruime percelen en hebben een zekere alzijdigheid met een markante kap als gebaar richting de Langekerkstraat. De volumes onderling vormen op stedenbouwkundig vlak een ensemble. Deze ensemble werking wordt versterkt door de architectuur van de gebouwen: stevige baksteen volumes met donker gedekte daken en bijzondere detailleringen in het metselwerk.



Opbouw stedelijk weefsel rondom plangebied (Bron: Beeldregieplan Aloysius en omgeving Huissen, MTD Landschapsarchitecten, januari 2020)

Straten

De historische kern bestaat uit een helder raamwerk van een aantal parallelle lijnen met een eigen sfeer en karakter. Dit betreft het doorgaande lint Vierakkerstraat - Markt - Langestraat, de Langekerkstraat en de Doelenstraat. Het doorgaande lint Vierakkerstraat - Markt - Langestraat vormt de ruggengraat van de ovale kern van Huissen. De rooilijn volgt de oude middeleeuwse stedelijke structuur en kent een pandsgewijze opbouw met variabele bouwhoogte en kapvorm. Samen met de doorbraken richting de achtererven, de 'gasjes', markeren zij de middeleeuwse structuur van Huissen.



Impressie bestaande situatie in en om het plangebied

Parallel aan de Langestraat ligt de Langekerkstraat. Deze straat kent qua maat, schaal en architectuur in de binnenstad een andere opzet. Door de eeuwen heen huisvestte dit gebied meerdere katholieke instellingen die een nieuw soort ruimte met zich meebrachten, afhankelijk van de functie van de instelling. Deze grootschalige complexen, gelegen op ruime percelen, kennen een zekere alzijdigheid. De Langekerkstraat heeft hiermee een andere karakter dan de andere parallelle lijnen. Kleine volumes met langskappen laten zich afwisselen door grote volumes, die voorzien zijn van minimaal één markante haakse kap richting de straat. Kenmerkend voor de grote percelen is dat de gebouwen in het groen staan en vaak worden omsloten door een tuinmuur, waarmee de verspringingen in de rooilijn worden opgevangen en tevens wordt gezorgd voor een samenbindende openbare ruimte.

Een nieuwe en laatste toevoeging aan de structuur was de Doelenstraat, gelegen ten westen van het plangebied. De loop van de straat volgt de oude loop van de oorspronkelijke middeleeuwse stadsmuur en markeert deze daarmee. De straat laat zich lezen door een fijnmazige korrel met kappen evenwijdig aan de straat. De woningwoningen langs de Doelenstraat markeren samen met de religieuze en onderwijsgebouwen de zorgvuldige wederopbouwperiode in de historische kern van Huissen.

Gasjes

Met de ontwikkeling van de lintbebouwing aan de Langestraat ontstonden er achterkanten richting zowel de dijk als de weidevelden richting de omgrachting. Langs kleine stegen, 'gasjes' werden de achtererven met elkaar verbonden en bereikbaar. Na de afbraak van de stadsmuur, ten behoeve van de dijkverzwaring en de komst van de katholieke instellingen, kwamen de achtererven meer in het zicht. De gasjes kregen hiermee een prominentere rol in het stedelijk weefsel van Huissen als informele verbinding tussen de parallelle lijnen. Met de verdichting van het centrum, werden ook volumes zijdelings langs de gasjes gebouwd. Sommige gasjes zijn echter minder goed leesbaar door nieuwe initiatieven. De ontwikkeling van het Raadhuisplein heeft grote gevolgen gehad voor de leesbaarheid van het raamwerk; grote delen van private erven zijn getransformeerd tot een plein. De ruimte nodigt echter niet uit tot verblijf. Parkerende auto's, de stenige uitstraling en het gebrek aan groen en duidelijke wanden laten de bezoeker de ruimte niet optimaal benutten.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Beeldregieplan

Om tot een integrale, duurzame herontwikkeling van een hoogwaardige kwaliteit te komen van de Aloysiuslocatie, de vergaderlocatie en de herinrichting van het Raadhuisplein en omgeving heeft de gemeenteraad op 5 maart 2020 voor dit gebied een beeldregieplan vastgesteld (zie bijlage 1).

Dit plan geeft de kaders aan op het gebied van stedenbouw, landschap, architectuur alsmede de openbare ruimte en maakt formeel onderdeel uit van de gids Ruimtelijke Kwaliteit. Op deze wijze vervult het beeldregieplan zijn rol als formeel toetsingskader voor de toekomstige gebouwen én de omliggende openbare ruimte.

Als input voor het beeldregieplan is een parkeeronderzoek uitgevoerd, dat belangrijke uitgangspunten geeft voor de verdere ontwikkeling van de Aloysiuslocatie, de gemeentelijke vergaderlocatie en het Raadhuisplein.

Navolgend worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de twee voorkeursmodellen (die beiden mogelijk gemaakt worden in onderhavig bestemmingsplan) en de parkeeropgave besproken.

2.2.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bouwvorm en volumes

De bebouwing op de Aloysiuslocatie betreft een inbreidingslocatie nabij het (commerciële) centrum van Huissen. De voormalige school biedt ruimte voor een uitbreiding met één of meerdere bouwblokken met woningen. Aan de Langekerkstraat past ook een meer publieke functie. In de plint van de locatie van de huidige vergaderzalen kan een culturele of maatschappelijk functie huisvesten die de levendigheid in dit deel van de binnenstad bevordert passend in de context van de 'kerkelijke' elementen. Er wordt een groot volume met gemiddeld twee of drie bouwlagen met kap beoogd. De nieuwe gebouvvolumes zijn in vormgeving familie van elkaar en op een eigentijdse manier vergelijkbaar met het Convent en de Katholieke kerk. Op deze wijze sluit het nieuwe volume aan op de grotere korrel van het katholieke cluster en vormt tezamen een herkenbaar ensemble. De ruimte tussen de gebouwen kan als hof worden geïnterpreteerd. Deze ruimte krijgt een semi-openbaar karakter, waarmee zij ook van betekenis is voor bezoekers.

Kaders Aloysiuslocatie:

- bebouwingspercentage voetprint volume(s), maximaal 40; dit betreft niet het parkeerdek;
- bouwmassa's zijn maximaal 2 bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 7,5 m, bouwhoogte maximaal 9,5 m);
- één hoofdmassa, aan de Langekerkstraat, met maximaal 3 bouwlagen (goothoogte maximaal 10,5 m, bouwhoogte maximaal 12,5 m);
- volume(s) en/of ensemble is orthogonaal;
- volumes zijn onderling familie zijn van elkaar in maat en schaal;
- expressieve kapvorm, communicatieve gevel, richting de Langekerkstraat;
- gevels sluiten in een eigentijdse manier aan op maat, schaal en detaillering van omringende gebouwen.

Kaders locatie gemeentelijke vergaderzalen (in het geval van invulling met (zorg)appartementen):

- bebouwingspercentage voetprint volume(s), maximaal 40; dit betreft niet het parkeerdek;
- bouwmassa's zijn maximaal 2 bouwlagen met kap (goothoogte maximaal 6,5 m, bouwhoogte maximaal 9,5 m);
- volume(s) begeleiden de Langekerkstraat en het 'gasje' tussen de Langekerkstraat en de Doelenstraat;
- volumes zijn onderling familie zijn van elkaar in maat en schaal;
- volumes hebben een zadeldak evenwijdig aan de straat of het 'gasje' met mogelijk verbijzonderde hoekoplossing;
- gevels sluiten in een eigentijdse manier aan op maat, schaal en detaillering van omringende gebouwen, met respect voor historie/ elementen.

Kaders locatie gemeentelijke vergaderzalen (in het geval van invulling met MFA):

- bebouwingspercentage voetprint volume(s), maximaal 80; dit geldt niet voor ondergrondse bouwwerken waaronder een (half) verdiepte stallingsgarage inclusief bergingen en bijbehorende voorzieningen;
- bouwmassa's zijn maximaal 2 bouwlagen met kap langs de Langekerkstraat en overgang naar de woningen aan de Doelenstraat (goothoogte maximaal 6,5 m en bouwhoogte maximaal 9,5 m).
- in het middengebied een goot/bouwhoogte van maximaal 9,5 / 11,5 m;
- volume(s) begeleiden de Langekerkstraat en het 'gasje' tussen de Langekerkstraat en de Doelenstraat;
- volumes staan in verbinding met elkaar, maar kunnen in maat, schaal en beeld van elkaar afwijken;
- volumes hebben een zadeldak evenwijdig aan de Langekerkstraat. Afwijkende kapvorm aan gasje is mogelijk.

Oriëntatie

De grote volumes langs de Langekerkstraat kenmerken zich door grote orthogonale volumes met een alzijdigheid richting het openbaar gebied. Dit kenmerk wordt ook toegepast op de Aloysiuslocatie. Dit houdt in dat het gebouw of de losse volumes georiënteerd zijn op de openbare weg. Hierbij bevinden de entrees zich aan de straatzijde, waarbij de mogelijkheid bestaat tot een extra entree richting de hof. Blinde zijgevels zijn in dit geval niet toegestaan.

Kaders beide deelgebieden:

- woningen Aloysiuslocatie: alzijdige oriëntatie (hof en straat);
- woningen locatie vergaderzalen: oriëntatie aan Langekerkstraat en 'gasje';
- volume is georiënteerd richting de openbare weg;
- hoofdvolume heeft een markante kop aan de Langekerkstraat;
- open plint richting de Langekerkstraat, mogelijkheid openbare/ maatschappelijke functie;
- blinde gevels aan de straatzijde en het 'gasje' zijn niet toegestaan;

Overgang privé openbaar

De overgangen van privé naar openbaar worden zorgvuldig vormgegeven. De gevel is medebepalend voor de overgang van openbaar-privé. Op plekken waar de gevel direct grenst aan het openbaar gebied kunnen groene elementen worden ingezet om de overgang tussen privé en (semi) openbaar vorm te geven. In het geval van een deels verdiepte parkeergarage markeert een margestrook met trap de entree.

Kaders beide deelgebieden:

- de overgang wordt opgevangen door een gemetselde tuinmuur met een groene bovenrand in de vorm van een haag;
- de hoogte van de 'tuinmuur' van de deels verdiept gelegen parkeergarage heeft een maximale hoogte aan de straatzijde van 1,3 m;
- de hof is openbaar met waar nodig een smalle privézone om de overgang naar de woningen vorm te geven, eventuele erfscheidingen naar de privézone worden mee ontworpen en zijn maximaal 0,7 m hoog;
- erfovergangen tussen woningen bestaan uit een gemetselde lage muur (maximaal 0,7 m), in combinatie met haag of sierhekwerk;
- aan de randen richting de 'gasjes' wordt minimaal 30 % van de gevels voorzien van een geveltuint, een smalle strook (0,5 - 1,0 m) langs de gevel met beplanting (dit betreft geen groene gevel);
- ontsluiting richting parkeervoorziening wordt opgenomen in de gevel van het volume of wordt omkaderd door een gemetselde muur met groene rand, als onderdeel van de hof;
- ontsluiting vindt plaats vanaf de Conventstraat of de Langekerkstraat, uitwerking in overleg met de commissie omgevingskwaliteit;
- de openbaar toegankelijke hof neemt een centrale plek in en zoekt verbinding met de openbare ruimte.

Groen

Kaders beide deelgebieden:

- de groene hof is openbaar toegankelijk;
- de dakopbouw is voorzien van een constructie van minimaal 0,4 m, tot 0,8 m substraat, om begroeiing mogelijk te maken;
- de hof is voorzien van groenvakken met begroeiing en tevens her en der een boom;
- de overgang, openbaar-privé, wordt opgevangen door een gemetselde tuinmuur met een groene bovenrand in de vorm van een haag, met een maximale hoogte van 0,5 m;
- als de entree van de parkeergarage in de hof is gesitueerd wordt deze voorzien van een groene bovenrand;
- aan de randen richting de 'gasjes' wordt minimaal 30 % van de gevels voorzien van een geveltuin;
- waar mogelijk behouden van zoveel mogelijk bestaande karakteristieke bomen.

2.2.3 Voorkeursmodellen

In het beeldregieplan zijn twee voorkeursmodellen opgenomen. Dit betreffen mogelijke uitwerkingen, die nog aan verandering onderhevig kunnen zijn binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt. In de regels is daarbij gekozen voor iets meer flexibiliteit. Voor de Aloysiuslocatie is op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden van 30 opgenomen. Voor de locatie gemeentelijke vergaderzalen is een maximum aantal wooneenheden van 8 opgenomen.

De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek)

Op dit moment heeft Lingewaard ongeveer 951 woningen in plannen tot 2023. Dit is inclusief dit plan. Er zijn op dit moment circa 450 woningen in harde plannen. De vraagtoename tot 2023 is ca 1000 woningen. Voor Huissen is de vraagtoename 455 woningen (Companen Lingewaard 2019). In de planning (tot 2023) zitten er 495 (inclusief dit plan). Hiervan zitten 265 woningen in harde plannen. Kortom e.e.a. biedt nog ruimte aan het toevoegen van kwalitatief goede woningen.

Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen

Companen (Lingewaard 2019) geeft in haar onderzoek aan dat er een aanzienlijke vraag is naar koopappartementen in Huissen. Deze vraag is vooral afkomstig van oudere huishoudens die een woning dichtbij dagelijkse en medische voorzieningen zoeken. De centrumlocatie van de Aloysiuschool is daarvoor bij uitstek geschikt.

De verdeling in categorieën voor woningbouw die wordt gehanteerd is dat op de Aloysiuslocatie 1/3 sociale huur en 2/3 vrije sector (koop of huur) wordt gerealiseerd en op de locatie van de vergaderzalen 1/3 betaalbaar (= tot € 189.000,- prijspeil 2020) en 2/3 vrije sector (koop of huur). Voor een nadere beschrijving van de voorkeursmodellen wordt verwezen naar het beeldregieplan dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Voorkeursmodel 1

Dit model bestaat uit de realisatie van 31 woningen (gasloos en BENG-norm), verdeeld over 15 levensloopgeschikte appartementen en 16 rijwoningen. Op navolgende afbeeldingen (Bron: Beeldregieplan Aloysius en omgeving Huissen, MTD Landschapsarchitecten, januari 2020) is de ruimtelijke opzet van het model te zien:



Overzicht voorkeursmodel 1

Voorkeursmodel 2

Dit model bestaat uit de realisatie van 30 woningen (gasloos en BENG-norm), verdeeld over 30 levensloopgeschikte appartementen. Op navolgende afbeelding is de ruimtelijke opzet van het model te zien:



Overzicht voorkeursmodel 2

Voor de locatie gemeentelijke vergaderzalen bestaat de mogelijkheid om in model 2, als alternatief voor de woningen (maximaal 8 wooneenheden) ter plaatse, een multifunctionele accommodatie van maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte te realiseren. Deze maatschappelijke functie is overigens op basis van het geldende bestemmingsplan al mogelijk. Ook bestaat de mogelijkheid om als tweede alternatief maximaal 16 zorgwoningen te realiseren.

2.2.4 Parkeeropgave

Voor de parkeeropgave wordt verwezen naar subparagraaf 4.11.2 en de 'Oplegnotitie parkeren' in bijlage 10.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Nationaal beleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 3.1.2.

Planspecifiek

Dit ruimtelijke plan heeft geen relatie met de nationale belangen zoals deze in de SVIR zijn opgenomen.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor het plangebied is alleen nationaal belang 13 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van belang. Het plangebied valt namelijk binnen de indicatieve zone voor de 'Romeinse Limes' (Voorlopige Lijst). De categorie 'Voorlopige Lijst' bevat erfgoederen die het Rijk op verzoek van de betrokken medeoverheden de komende jaren gaat voordragen voor de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Het rijksbelang heeft betrekking op het behoud en de versterking van de uitzonderlijke universele waarde van de erfgoederen. De kernkwaliteiten die bepalend zijn voor deze waarde zijn in het Barro als volgt omschreven:

'De unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk. De Limes ligt langs de toenmalige loop van de Rijn met archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Chr. bestaande uit:

- *forten (castella)*
- *burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;*
- *militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens;*
- *scheepswrakken.'*

De in het besluit omschreven kernkwaliteiten dienen door het provinciaal bestuur te worden uitgewerkt. De uitwerking moet dusdanig zijn, dat de uitgewerkte kernkwaliteiten sturend kunnen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen op het niveau van bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is, dat ruimtelijke ontwikkelingen in erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde mogelijk zijn, mits de uitgewerkte kernkwaliteiten van de erfgoederen worden behouden of versterkt («ja, mits»-principe). Ontwikkelingen die de uitgewerkte kernkwaliteiten niet aantasten zijn dus in beginsel toegestaan. Maatvoering, schaal en ontwerp van ruimtelijke projecten bepalen sterk het effect van het project op de kernkwaliteiten.

Uit het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek (zie paragraaf 4.9) blijkt dat er nog waardevolle archeologische sporen aanwezig kunnen zijn in het plangebied. Om de aanwezige archeologische

waarden in de bodem te waarborgen is het deel van het plangebied ter plaatse van de mogelijke vindplaatsen vooralsnog voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Te zijner tijd zal, voorafgaand aan de beoogde ontwikkeling, nader onderzoek worden uitgevoerd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Lingewaard valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Lingewaard. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (dus: aantallen nieuwbouw) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huur- en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's (zie verder subparagraaf 3.2.4).

Uit onderzoek (regionale onderzoek Companen 2019) blijkt dat er zowel in de regio Arnhem Nijmegen als in de subregio Arnhem nog veel behoefte is aan nieuwe woningen. Voor de subregio Arnhem en omgeving (gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal) is behoefte voor de periode 2017 - 2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen zoals opgenomen in de Subregionale Woonagenda.

Voor Lingewaard gaat het om een opgave van circa 1.700 woningen tot 2030. In dit aantal zit nieuwbouw maar ook woningen die worden gerealiseerd in bijvoorbeeld bestaande leegstaande panden (transformatie). Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Om de twee jaar wordt dit aantal geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose. Daarnaast vindt om de 4 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod naast elkaar te kunnen zien. In het kader van de versnelling woningbouw is de opgave voor Lingewaard voor 2025 circa 1.300 woningen. 2025 - 2030 nog circa 400. Op dit moment heeft Lingewaard ongeveer 1.100 woningen in plannen tot 2025, waarvan circa 50 % nog tot de zachte plancapaciteit behoort. Dat biedt nog ruimte aan het toevoegen van kwalitatief goede woningen.

Dit bestemmingsplan maakt maximaal 38 woningen mogelijk (of 30 woningen en 16 zorgwoningen) in bestaand stedelijk gebied. Het plan staat bovendien beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. Dit maximum aantal wooneenheden past binnen de plancapaciteit, zoals binnen de subregio Arnhem e.o. is afgestemd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee tevens passend in de SVIR, het Barro en de Ladder voor duurzame verstedelijking van de rijksoverheid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig*; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Klimaatadaptatie

Met haar partners wil de provincie verder kijken. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan. De provincie wenst daarom bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – de gevolgen van het veranderende klimaat mee te wegen en afspraken te maken over hoe met deze risico's wordt omgegaan. In paragraaf 4.13 van

deze toelichting is beschreven welke klimaatadaptieve maatregelen in het plangebied worden toegepast, naast het feit dat alle nieuwe woningen gasloos zijn en zullen voldoen aan de BENG-norm (=bijna energie neutrale gebouwen-norm). Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. 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.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Op 14 maart 2018 hebben Gedeputeerde Staten de subregionale woonagenda Arnhem e.o. vastgesteld. In de periode 2017 - 2027 mogen in deze subregio circa 13.500 woningen gebouwd worden. Er is geen verdeling over de gemeente gemaakt. Van gemeenten wordt gevraagd de productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode, nu de druk groot en de markt gunstig is, te versnellen. Voor een onderbouwing van de lokale woningbehoefte wordt korthedshalve verwezen naar de subparagrafen 3.1.3 en 3.3.3.

In de subregionale woonagenda Arnhem e.o. (zie subparagraaf 3.2.4) is overigens afgesproken dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie waarbij duurzame herontwikkeling van een 'rotte plek' plaatsvindt met voor een groot deel levensloopgeschikte woningen. Daarnaast zijn alle nieuwe woningen gasloos en voldoen aan de nieuwe BENG-norm, zodat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsverordening.

3.2.4 Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017 - 2027

Wendbaar sturen, verantwoord versnellen

Het college van Arnhem, de colleges van de subregionale gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben de 'Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017 - 2027' in 2018 vastgesteld. Gemeenten die binnen de subregio Arnhem en omgeving vallen zijn Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal.

Met de subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloopgeschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen. De focus ligt op de aanpak van een aantal maatschappelijke opgaven rondom het wonen die de individuele gemeenten niet alleen kunnen oplossen dan wel oppakken en waarbij ze kunnen leren van elkaar. En het benutten van kansen in de regionale woningmarkt waarbij goed wonen bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de regio. Daarmee wordt in de samenwerking tussen gemeenten op basis van deze nieuwe woonagenda sterker vanuit het regionale belang gekeken en niet alleen vanuit het eigen gemeentelijke belang.

In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Uitgangspunten zijn:

1) *'Betaalbaar en beschikbaar'*

- Sociale huur;
- Middeldure huur;
- Bijzondere doelgroepen.

2) *'Op en top duurzaam'*

- verduurzaming bestaande voorraad;
- gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen;
- Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving;
- faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen);

3) *'Verschil maken'*

- Naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

Bij de nieuwbouw gaat het om meer dan enkel 'bouwen, bouwen, bouwen' en ligt de focus meer op de kwaliteit. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en – op een verantwoorde wijze – in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt.

Kwalitatieve toetsingscriteria

- De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek). Rapport Companen of vervangende gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is toetsingskader;
- Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen;
- Ambities op het gebied van duurzaamheid en levensloopgeschiktheid (gasloos vanaf nu!);
- Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus;
- Hergebruik bestaand vastgoed;
- Herontwikkeling rotte plekken;
- Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken);
- Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/ woonconsument;
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. De gemeenten gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in de regio;
- Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen;

Het plan is op 19 mei 2020 besproken in het periodieke overleg Wonen van de subregio Arnhem, getoetst aan de 'woonagenda' en akkoord bevonden.

3.2.5 Conclusie

Het bestemmingsplan is daarmee tevens passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012 - 2022

Het landschap in Lingewaard wordt continu onderworpen aan veranderingen. Om ervoor te zorgen dat dit op een gestructureerde manier gebeurt, fungeert een structuurvisie als leidraad zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat er een beeld wordt geschetst hoe de gemeente haar omgeving wil ontwikkelen. In de structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met de ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies kunnen worden gerealiseerd op vrijkomende terreinen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

Het woningbouwbeleid van de gemeente is gericht op een efficiënt ruimtegebruik, wat inhoudt dat de gemeente zoveel mogelijk binnen de afgesproken contouren wil blijven bouwen. Efficiënt ruimtegebruik, levensgeschiktheid van de woning en daarmee flexibel bouwen worden als belangrijk uitgangspunten gezien voor nieuwe ontwikkelingen binnen de woningbouw. Het is wel van wezenlijk belang dat het bouwen binnen die contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten. Belangrijk voor de kwaliteit van het woonmilieu en dus ook de aandachtspunten voor nieuwe ontwikkelingen zijn:

1. De historisch gegroeide omgeving en de structuren die daarin bepalend zijn. Dit geldt voor bebouwing, maar ook de openbare ruimte, stratenpatronen en groen;
2. De mate waarin duurzaamheidsaspecten zijn meegenomen in ontwerp, bouwen en beheer;
3. De nabijheid en toegankelijkheid van het groen buiten de woonkern en de mogelijkheden om er te recreëren of te genieten van stilte en natuur;
4. De mogelijkheden om snel en comfortabel naar werk of voorzieningen buiten de eigen woonkern te gaan, de toegankelijkheid van hoofdwegen, openbaar vervoer en fietsroutes;
5. De leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de omgeving.

De kernen binnen de gemeente worden gekenmerkt door een variatie aan woonmilieus. De meest stedelijke manieren van wonen zijn te vinden in Huissen met de hoogste dichtheden in en rond het centrum van het stadje. Met voorliggende ontwikkeling worden de bestaande (historische gegroeide) structuren – waaronder het verloop van de Doelenstraat, de Conventstraat en de Langekerkstraat - gerespecteerd. Ook wordt een impuls gegeven aan de vergroening van het centrum.

Eén van de belangrijke opgaven die genoemd wordt in de structuurvisie van Huissen betreft het 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 doelen die in de ruimtelijk economische visie voor Huissen zijn benoemd zijn gericht op het in stand houden en versterken van dat (lokale) netwerk. Door het toevoegen van woningen in het centrum van Huissen, wordt het draagvlak voor de voorzieningen in het centrum van Huissen vergroot. Aanvullend zorgt ook het toevoegen van ondergrondse parkeerplaatsen ervoor dat de kwaliteit van de openbare ruimte van het Raadhuisplein een impuls kan krijgen, door het verminderen van het aantal parkeerplaatsen en het vergroenen van het plein.

Gelet op het voorgaande is de voorliggende ontwikkeling passend binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.2 Nota Wonen 2016 - 2020

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

Bestaande woningvoorraad

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

Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad

Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen wil de gemeente zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.

Ouderen en huishoudens met zorgvraag

De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag wil de gemeente ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.

Leefbaarheid in wijken en kernen

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

Nieuwbouw

Tot 2020 is de ambitie om in ieder geval 700 woningen te bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021 - 2025 wordt verwacht dat er nog eens circa 250 woningen nodig zijn. Woningen waarvan er te weinig zijn toegevoegd.

Huisvesting Statushouders

De gemeente wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. Dit gebeurt zowel in de bestaande voorraad, maar ook door in te zetten op (tijdelijke) nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

3.3.3 Woningmarktonderzoek

De gemeente heeft in 2018/ 2019 het regionale woningmarktonderzoek van Companen verfijnd tot op kernniveau binnen haar gemeente. Dit heeft Companen ook uitgevoerd ('Actualisering woningmarktonderzoek', 19 april 2019).

Kwantitatief

Voor Huissen wordt een vraagtoename verwacht van 455 woningen (Companen, Lingewaard 2019). In de woningbouwprogrammering tot 2025 (maart 2020) zitten 643 woningen (inclusief onderhavig plan). Hiervan zijn circa 265 woningen opgenomen in harde plannen. Gezien de afgesproken tempoversnelling woningbouw, en de gewenste overprogrammering van 130 % zoals opgenomen in de Woondeal, past dit in de kwantitatieve woningbouwopgave voor Huissen.

Kwalitatief

Companen geeft in haar onderzoek aan dat de vraag in Huissen zich vooral toespitst op starters en gezinnen die op zoek zijn naar rij-/ hoekwoningen in het goedkope en middeldure segment, tweekappers en vrijstaande woningen (voor de doorstroming). Daarnaast is er een aanzienlijke vraag naar koopappartementen in Huissen. Deze vraag is vooral afkomstig van oudere huishoudens die een woning dichtbij dagelijkse en medische voorzieningen zoeken.

Voorliggend plan maakt woonvormen in de vorm van levensloopgeschikte appartementen en/of grondgebonden woningen in de sociale huur, en goedkope en vrije sector (huur of koop) mogelijk. De verdeling in categorieën voor woningbouw op de Aloysiuslocatie is 1/3 sociale huur en 2/3 vrije sector (koop of huur) en op de locatie van de vergaderzalen 1/3 betaalbaar (= tot € 189.000,- prijspeil 2020) en 2/3 vrije sector (koop of huur). De sociale huurwoningen op de Aloysiuslocatie zijn ook als zodanig verplicht in de regels (zie sublid 5.2.1).

De te realiseren complexen zullen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en worden vanzelfsprekend gasloos. De appartementen worden levensloopgeschikt.

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

Locatie en ruimtelijke kwaliteit

Naast dat de ontwikkeling van plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte draagt het ook bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Niet alleen op de locatie zelf door hier een in de omgeving passende en duurzame ontwikkeling (o.a. gasloos bouwen en voldoen aan de BENG-norm) mogelijk te maken, maar ook daaromheen omdat een deel van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte wordt ondergebracht in een verdiepte parkeervoorziening. Hierdoor kan aan de omliggende openbare ruimte (verblijfs)kwaliteit worden toegevoegd.

Er wordt met de inrichting van de buitenruimte rekening gehouden met de eisen vanuit klimaatadaptatie (bestrating en beplanting). Daarnaast wordt beoogd een aantal bestaande openbare parkeerplaatsen in de omgeving onder te brengen in de te realiseren parkeergarage zodat in de omgeving van het project in de openbare ruimte meer ruimte komt voor kwaliteit en groen.

3.3.4 Conclusie

De realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling is passend binnen het gemeentelijke beleid. De locatie is opgenomen in de woningbouwprogrammering van de gemeente.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 46 nieuwe woningen mogelijk. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (categorie D.11.2). De realisatie van maximaal 46 woningen in het voorliggende plangebied blijft echter ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie en geurhinder. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht. Desondanks is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd en een aanmeldnotitie opgesteld. Deze is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hierin wordt bevestigd dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat, als de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen moet bekeken worden of de bodemkwaliteit een belemmering op kan leveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

4.2.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd. Naar aanleiding van een eerdere beoordeling van de rapportage door de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Er is daarom aanvullend onderzoek uitgevoerd ter plaatse van boring 110 (koper met een gehalte boven de tussenwaarde). De resultaten daarvan zijn in dezelfde rapportage verwerkt.

Geconcludeerd is dat er geen gehalten boven de interventiewaarde zijn aangetoond. Wel is bij de horizontale afperking ter plaatse van 1 boring (126, 0,7 - 1,0 m -mv) nog een gehalte boven de tussenwaarde aangetoond. Verder zijn maximaal gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Tevens is ter plaatse van de voormalige ondergrondse brandstoftank ter plaatse van de Langekerkstraat 19 aanvullend onderzoek verricht. Hierbij zijn in de grond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.

De ODRA concludeert op basis van het uitgevoerde verkennende en aanvullende onderzoek dat de bodemkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de bouwplannen op de locatie, onder de voorwaarde dat de vrijkomende grond ter plaatse van de boringen 110 en 126 (overschrijdingen tussenwaarde) gescheiden ontgraven en afgevoerd worden. Deze werkzaamheden moeten conform het Besluit Bodemkwaliteit worden uitgevoerd om opmenging van grond van verschillende kwaliteit te voorkomen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in artikel 82 t/m 85 van de Wgh in acht worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in artikel 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in artikel 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

4.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de nieuwe woningen in het plangebied. Het onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

De voor het akoestisch onderzoek noodzakelijke gegevens van de omliggende wegen zijn verkregen van verkeersonderzoeken uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Voor het plangebied is nog geen gedetailleerde indeling bekend. Derhalve zijn in onderhavig onderzoek de grenzen van het bouwvlak aangehouden. Voor elke zijde van het bouwvlak zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.0.

Ten gevolge van de Doelenstraat, de Langekerkstraat, de Coventstraat en het Raadhuisplein treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor deze wegen is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Om de geluidsbelasting op de toekomstige woningen binnen het plangebied te reduceren wordt geadviseerd de snelheid van de omliggende wegen te verlagen van 50 km/uur naar 30 km/uur. De gemeente heeft ingestemd met deze maatregel. Deze aanpassing zal echter later, na de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan, plaatsvinden. Hierdoor is een aanvraag hogere waarde voor beide bouwvlakken noodzakelijk.

Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Volgens het gemeentelijk beleid dient, bij een aanvraag om bouwvergunning, een bouwakoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waarbij wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Railverkeerslawaaï

De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de zone van een spoorlijn. Akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaaï is daarom niet benodigd.

Industrielawaai

De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein. Akoestisch onderzoek naar industrielawaai is daarom niet benodigd.

4.3.3 Conclusie

Er zijn plannen om de snelheid van de wegen in de binnenstad van Huissen terug te brengen tot 30 km/u. Omdat deze plannen niet geeffectueerd zullen zijn voordat onderhavig bestemmingsplan zal worden vastgesteld, wordt een hogere waardeprocedure doorlopen voor beide bouwvlakken.

Mits de noodzakelijk hogere waarde wordt verleend, vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Regelgeving

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

4.4.2 Onderzoek

Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 38 nieuwe woningen in dit bestemmingsplan valt ook binnen de NIBM-regeling zodat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Dit is nog los van het feit dat er natuurlijk bestaande functies in het plangebied aanwezig zijn, die ook zorgen voor een voertuigaantrekkende werking. Mocht er een multifunctionele accommodatie op de locatie van de gemeentelijke vergaderzalen worden gerealiseerd, dan zorgt dit voor een niet significante toename van het aantal voertuigbewegingen. Dit omdat deze functie binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk' al is toegestaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Met de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (peiljaar 2018) de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. Uit deze tool blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

4.5.2 Onderzoek

Het centrum van Huissen is aan te merken als een 'gemengd gebied' gezien de mix van functies die in het stadscentrum aanwezig is. Dit betekent dat de richtafstanden (behalve voor het aspect gevaar) met één afstandstap kunnen worden teruggebracht.

Omdat in de directe nabijheid van het plangebied uitsluitend burgerwoningen en centrumvoorzieningen (maatschappelijk en horeca) voorkomen, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de beoogde nieuwe burgerwoningen. De centrumvoorzieningen vallen maximaal in milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied voor het maatgevende aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen voldaan. Bovendien zijn andere, bestaande burgerwoningen (soms zelfs binnen één gebouw met de centrumvoorzieningen zoals aan het Raadhuisplein 1) maatgevend voor deze centrumvoorzieningen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire's, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

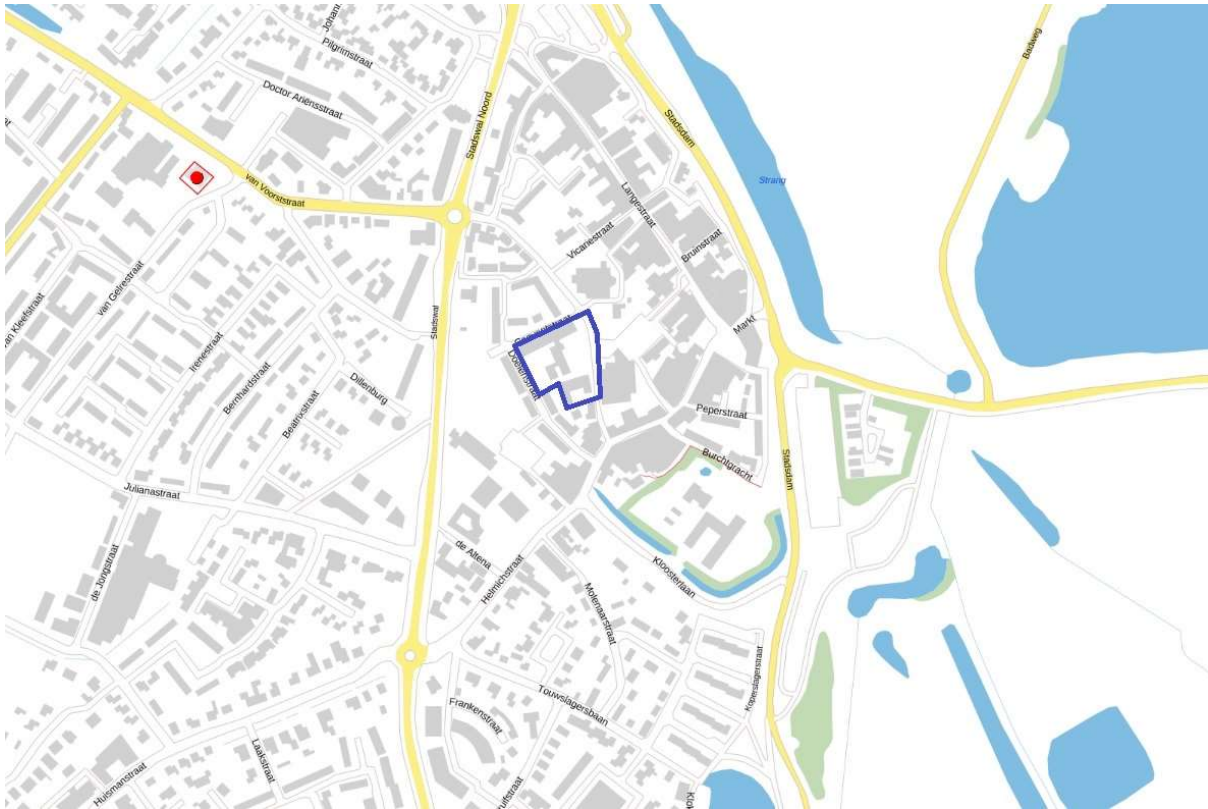
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.6.2 Onderzoek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat hiervan in de direct omgeving geen sprake is:



Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (blauwe omkadering)

Er liggen geen inrichtingen of basisnetroutes en buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (of het invloedsgebied daarvan) in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de nog aan te leggen snelweg A15. Conform geldende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze drie transportassen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht.

De Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) heeft op verzoek van het college een advies uitgebracht over het bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

"In de omgeving van het plangebied liggen op enige afstand diverse risicobronnen o.a. de (toekomstige) autosnelweg A15, Betuweroute, aardgastransportleidingen en de Nederrijn. Er kunnen daarbij incidentscenario's als explosie, plasbrand, fakkelbrand en toxische wolk optreden. De kans op een incident is echter klein.

Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het relevante scenario toxische wolk. Het aantal aanwezigen neemt toe en betreft mogelijk beperkt zelfredzaam (zorgwoningen). Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Bij de keuze voor de optie zorgwoningen is voor de minder zelfredzamen enige begeleiding mogelijk wenselijk. Gezien de afstand tot de risicobron is voor het plan het binnenhuis schuilen waarschijnlijk het te adviseren handelingsperspectief voor het scenario.

In het kader van de verantwoording groepsrisico's ziet de VGGM geen aanleiding om te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid."

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Waterhuishouding

4.7.1 Regelgeving

Nationaal beleid

Het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid tot 2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Rijk speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Beleid waterbeheerder

Op 27 november 2015 heeft het bestuur van Waterschap Rivierenland het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld, met als titel 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met de (klimaat)veranderingen om ons heen en benut zij de kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe zij dat willen bewerkstelligen. De speerpunten van het Waterbeheerprogramma zijn:

- *Veel dijkverbeteringen:* in het waterbeheerprogramma staat bescherming tegen overstromingen voorop. In de komende jaren zullen veel dijkverbeteringen in het riviereengebied plaatsvinden. Daarbij houdt het waterschap rekening met nieuwe normen voor waterveiligheid en met de belangen van de omgeving. Dijkverbeteringen worden op veel plaatsen innovatief uitgevoerd. Hierdoor kan het waterschap de overlast voor de omgeving beperken en efficiënter werken.
- *Innovatie bij zuivering afvalwater:* rioolwater is niet langer alleen maar afvalwater; het is ook een bron van nuttige energie en grondstoffen. In het waterbeheerprogramma neemt het waterschap zich voor steeds meer technieken toe te passen om grondstoffen en energie terug te winnen uit het afvalwater.
- *Klimaatbestendig watersysteem:* het klimaatbestendig maken van het watersysteem is een van de aandachtspunten in het beheerprogramma.

Watertoets

In de brochure "Partners in Water" is het beleid van het waterschap Rivierenland verwoord. De brochure gaat in op de inhoud van de watertoets en behandelt de volgende thema's:

- waterneutraal inrichten;
- schoon inrichten;
- veilig inrichten;
- bijzondere wateren en voorzieningen.

Ten aanzien van het thema Waterneutraal inrichten wordt ingegaan op de benodigde waterberging bij verschillende projecten. Voor kleine projecten in stedelijk gebied is waterberging slechts in beperkte mate noodzakelijk en/of mogelijk. Tot 500 m² aan extra verharding geldt er voor particulieren een mogelijkheid voor een eenmalige vrijstelling. In alle andere gevallen moeten compenserende maatregelen getroffen worden. Voor projecten tot 5.000 m² aan extra verharding bedraagt de compensatie 436 m³ per hectare verharding. Voor wadi's en geïsoleerd open water geldt een norm van 664 m³ per hectare verharding. Bij een toename groter dan 5.000 m² is maatwerk benodigd. Waterberging moet in principe binnen het plangebied opgelost worden. Indien dit niet mogelijk is kan de waterberging elders binnen het peilgebied worden opgelost.

Waterplan gemeente Lingewaard

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke

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

Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 - 2021

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren. Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. De volgende zorgplichten ziet de gemeente als haar taak:

- stedelijk afvalwater inzamelen en transporteren;
- afvloeiend hemelwater inzamelen en verwerken;
- het treffen van maatregelen in openbaar gemeentelijk gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zo veel mogelijk te voorkomen of te beperken.

4.7.2 Onderzoek

Er zijn een aantal zaken waar rekening mee gehouden moet worden bij de beoogde ontwikkeling:

- Het vuilwaterafvoer moet aangesloten worden op het gemeentelijke stelsel;
- Hemelwater moet gescheiden aangeleverd worden. In de Doelenstraat wordt een hemelwaterriool aangelegd. Hier kan het hemelwater naar toe;
- Compensatie voor het hemelwater bij extra verharding. Omdat deze locatie al bestaand een volledig verhard oppervlak heeft en er niets wordt toevoegen is watercompensatie hier niet van toepassing;
- De gemeente heeft een grondwaterbeleid waarin wordt aangegeven dat het vloerpeil 0,3 m boven het hoogste punt van de straat moet liggen of minimaal 1,0 m boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand;
- Klimaatadaptief inrichten: Er moet worden gekeken naar oplossingen om de effecten van een veranderend klimaat tegen te gaan. Dat zal voornamelijk bestaan uit het toevoegen van groen om water vast te houden en hittestress tegen te gaan.

Op 11 mei 2020 is de digitale watertoets op www.dewatertoets.nl ingevuld. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 6. Op basis hiervan is nader overleg gevoerd met het waterschap (zie verder subparagraaf 6.2.1).

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Regelgeving

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Lingewaard is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het

bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

4.8.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, vissen, amfibieën en reptielen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Nestgelegenheden voor vogels zijn aanwezig in de bomen, gebouwen en nestkasten in het plangebied. Het kappen van bomen moet worden uitgevoerd wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen van vogels. Nader onderzoek is nodig naar huismus en gierzwaluw. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken kan worden bepaald welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Verblijfplaatsen voor vleermuizen zijn aanwezig in de vleermuiskasten en openingen in de gebouwen. Nader onderzoek is nodig om het voorkomen van vleermuizen in de gebouwen in het plangebied te kunnen aantonen of uitsluiten. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden bepaald welke effecten optreden, of een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is en welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied kan door bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker worden gebruikt als land- en overwinteringshabitat. Het plangebied biedt mogelijk enkele geschikte verblijfplaatsen en geschikt foerageergebied voor algemene (spits)muizen en egel tussen de struiken. Voor bovengenoemde soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Wel geldt altijd de Algemene zorgplicht. Om het verwonden van dieren te voorkomen kan bij het verwijderen van de vegetatie één kant op worden gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten.

Geconcludeerd kan worden dat, om te voorkomen dat de Wet natuurbescherming, wat soorten betreft, wordt overtreden, de volgende maatregelen moeten worden genomen:

1. Het kappen van de bomen gebeurt wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen;
2. Nader onderzoek wordt uitgevoerd naar het gebruik van de gebouwen en nestkasten in het plangebied door huismus, gierzwaluw en vleermuizen;
3. Voor huismus en gierzwaluw worden mitigerende maatregelen genomen en een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming aangevraagd;
4. Indien vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn in de gebouwen, wordt een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Het nader onderzoek zoals genoemd onder 2 vindt in 2020 plaats op basis van de volgende uitgangspunten:

- Onderzoek naar huismussen vindt plaats tijdens twee veldbezoeken tussen 1 april – 20 juni met een periode van tien dagen tussen de veldbezoeken.
- Onderzoek naar gierzwaluw vindt plaats tijdens drie veldbezoeken tussen 1 juni – 15 juli, minimaal 1 van de veldbezoeken moet plaatsvinden tussen 20 juni en 7 juli.
- Onderzoek naar vleermuizen vindt plaats in twee periodes, met drie bezoeken in het voorjaar (half mei tot half juli) en met twee bezoeken in het najaar (half augustus tot eind september).

Inmiddels zijn de resultaten uit het aanvullende onderzoek beschikbaar. De rapportage wordt pas later aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieruit komt naar voren dat er een ontheffing moet worden aangevraagd voor zowel huismussen, gierzwaluwen als vleermuizen. Vooruitlopend op deze ontheffingsaanvraag is het noodzakelijk om tijdelijke maatregelen te treffen in de vorm van nestkasten, en uiteindelijk in de nieuwe situatie ook permanente voorzieningen aan te brengen. Deze ontheffingsaanvraag zal zoveel mogelijk parallel lopen aan de procedure van het bestemmingsplan. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat een dergelijke ontheffing niet verleend zal worden. De ontheffing hoeft pas definitief te zijn op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt relatief dichtbij (225 m) het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en het NNN, en de werkzaamheden zijn niet kleinschalig. Het is daarom nodig om een stikstofberekening te laten uitvoeren. Overige effecten worden niet verwacht door de tussenliggende bebouwing.

Om de stikstofdepositie van het plangebied te bepalen zijn verschillende berekeningen gemaakt met Aerius. In deze berekening zal een vergelijking gemaakt worden tussen a) de huidige situatie (=referentiesituatie) en de aanlegfase en b) de huidige situatie en de (toekomstige) gebruiksfase. Dit stikstofdepositieonderzoek is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

Uit oriënterend onderzoek blijkt dat een projecteffect $< 0,00$ mol/ha/j ten gevolge van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet uit te sluiten is. Daarom is in onderhavig onderzoek een verschilberekening uitgevoerd om significant negatieve effecten te kunnen uitsluiten.

Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect ten gevolge van de referentiesituatie voor alle rekenjaren groter is dan het projecteffect van de toekomstige situatie(s). Bij dergelijke projecteffecten zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming kan op basis van het onderzoek afgegeven worden.

4.8.3 Conclusie

Voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis moet een ontheffing aangevraagd worden in combinatie met mitigerende maatregelen (o.a. tijdelijke nestkasten) om effecten te minimaliseren. Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Het aspect flora en fauna leidt voor het overige niet tot belemmeringen.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Regelgeving

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen golden, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.9.2 Onderzoek

Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied omdat de omvang en diepte van de beoogde bodemingrepen de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek overschrijden. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied ligt in de historische kern van Huissen en kent een zeer hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Romeinse tijd en latere perioden. Ter hoogte van het plangebied geldt vooral een zeer hoge verwachting voor nederzittingsresten daterend vanaf de 14de eeuw tot en met de nieuwe tijd. Rond het Dominicanenklooster zijn vondsten uit de prehistorie gedaan. Daarmee kunnen pre-Romeinse vindplaatsen niet worden uitgesloten, hoewel deze vermoedelijk zijn geërodeerd door de rivieractiviteit van de stroomgordel van Meinerswijk.

Op twee locaties is de bodem dusdanig verstoord dat er geen (intacte) archeologische resten meer worden verwacht. Dit betreft de gehele voormalige kleuterschool (latere raadhuis/kantoor RIO, Langekerkstraat 15 en 17) en een kelder halverwege het te slopen gebouw aan Conventstraat 2. De overige bestaande bebouwing op de Aloysiuslocatie (Langekerkstraat 19) is gefundeerd op poeren tot een diepte van circa 0,8 m onder peilniveau (voornamelijk binnenmuren) tot maximaal 4,0 m onder peilniveau (buitenmuren). Tussen en onder deze poeren is het verwachte archeologisch niveau (vanaf maaiveld tot minimaal 2,0 m -mv) mogelijk nog redelijk ongeroerd. Het is niet duidelijk in hoeverre de bodem is verstoord onder de overige voormalige gebouwen in het plangebied die reeds in de 20^e eeuw zijn gesloopt. Buiten de (sub-)recente bebouwing is het verwachte archeologisch niveau vermoedelijk beperkt verstoord.

Gezien de hoge archeologische verwachting van het plangebied, en mogelijk een goede conservering buiten de bestaande bebouwing, wordt aanbevolen vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van Inventariserend Veldonderzoek – Proefsleuven (IVO-P) op de Aloysiuslocatie en het Raadhuisplein. Uitzondering hierop is het onderkelderde deel aan de Conventstraat en de locatie van de voormalige kleuterschool. Geadviseerd wordt om deze zones vrij te geven.

De gemeente onderschrijft het advies uit het bureauonderzoek en zal te zijner tijd het onderzoek uit laten voeren. Tot die tijd zijn de niet-vrijgegeven delen van het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

Huissen is van oudsher de centrale plaats in het gebied en kent een van origine centrum-dorpse bebouwingskarakteristiek. Het centrum van de kern (omgeving Langestraat en Vierakkerstraat) ligt direct aan de voet van de dijk van de Neder-Rijn. Het stratenpatroon van het centrum dateert uit de middeleeuwen en is nog grotendeels herkenbaar. De straten en steegjes zijn smal en op kruisingen zijn pleinruimtes ontstaan. De bebouwing langs de hoofdassen is centrum-dorps en bestaat uit karakteristieke herenhuizen, winkelpanden met historische gevels afgewisseld door modernere bebouwing. Het beeld van de straatwanden is gevarieerd. Achter de hoofdassen is de bebouwing kleinschaliger en minder afwisselend. Hier bepalen rijwoningen en enkele maatschappelijke instellingen het belevingsbeeld. Het centrumgebied van Huissen kent een hoge dynamiek. Ondanks deze dynamiek is de historische gegroeide structuur van het centrum nog vrijwel volledig intact. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande karakter van de historisch gegroeide (wegen)structuur gerespecteerd en zelfs deels versterkt door de aanleg van een nieuw gasje.

Op de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland zijn verder geen cultuurhistorische waardevolle objecten of structuren in het plangebied aangeduid.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Archeologie

Om de aanwezige archeologische waarden in de bodem te waarborgen is het deel van het plangebied ter plaatse van de mogelijke vindplaatsen vooralsnog voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen archeologische waarden.

Cultuurhistorie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Leidingen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante leidingen (zoals waterleidingen of rioolwatertransportleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Er zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen in het plangebied aanwezig. Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 38 nieuwe woningen met bijbehorende voertuigaantrekkende werking. Voor de maximaal 8 woningen op de locatie van de gemeentelijke vergaderzalen bestaat een alternatief programma in de vorm van een multifunctionele accommodatie (maximaal 1.000 m² bvo) of 16 zorgwoningen.

Bestaande situatie

Hierbij moet wel in ogenschouw genomen worden dat er natuurlijk bestaande functies in het plangebied aanwezig zijn, die ook zorgen voor een voertuigaantrekkende werking. De panden worden nu relatief extensief gebruikt door deels kunstenaars (lokaal) en een turnclub (SGS). Beiden op de Aloysiuslocatie. Uit een recent parkeeronderzoek is gebleken dat er 5 parkeerplaatsen worden toegerekend aan bestaande activiteiten. Dit komt overeen met circa 20 voertuigbewegingen per dag. Dit aantal mag dus van de toekomstige aantallen afgetrokken worden.

Toekomstige situatie

Op basis van de CROW-publicatie gelden de volgende voertuiggeneraties per etmaal:

Deelgebied Aloysiuslocatie

Functie	Aantal	Voertuiggeneratie per woning	Totaal
Appartementen, koop, goedkoop	10	4,9	49,0
Appartementen, koop, duur	7	7,1	49,7
Rijwoningen	13	7,1	92,3
Subtotaal	30		191,0

Deelgebied gemeentelijke vergaderzalen (variant: reguliere woningbouw)

Functie	Aantal	Voertuiggeneratie per woning	Totaal
Appartementen, koop, goedkoop	2	4,9	9,8
Appartementen, koop, duur	6	7,1	42,6
Subtotaal	8		52,4

Deelgebied gemeentelijke vergaderzalen (variant: zorgwoningen)

Functie	Aantal	Voertuiggeneratie per woning	Totaal
Aanleunwoning en serviceflat	16	2,45	39,2
Subtotaal	16		39,2

Van deze beide varianten is de variant met de reguliere woningen maatgevend.

Deelgebied gemeentelijke vergaderzalen (variant: MFA)

Functie	Aantal	Voertuiggeneratie per 100 m² bvo	Totaal
MFA	10	13	130,0
Subtotaal	10		130,0

Ter plaatse van de school en de gemeentelijke vergaderzalen is (ook al in het geldende bestemmingsplan) sprake van een brede maatschappelijke bestemming. Op basis van de verschillende typen culturele functies (bibliotheek, filmtheater/ filmhuis, theater/ schouwburg, dansstudio) die in de publicatie 317 zijn opgenomen, wordt uitgegaan van gemiddeld circa 13 voertuigbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak per etmaal voor de MFA.

Mocht er een multifunctionele accommodatie op de locatie van de gemeentelijke vergaderzalen worden gerealiseerd, dan zorgt dit planologisch gezien niet voor een toename van het aantal voertuigbewegingen. Dit omdat deze functie binnen de geldende bestemming 'Maatschappelijk' al is toegestaan. Maar, zelfs in een worst-case scenario, als alle voertuigbewegingen nieuw zijn ten opzichte van de bestaande situatie, is dit prima op te vangen op de Langekerkstraat en de daarop aansluitende wegen.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

4.11.2 Parkeren

Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college is verzocht om een parkeeronderzoek uit te voeren naar de mogelijke inpassing van een parkeergarage onder het Raadhuisplein en/of de Aloysiuslocatie. In mei 2019 is dit parkeeronderzoek uitgevoerd. De bevindingen c.q. resultaten zijn beschreven in een oplegnotitie. Deze notitie is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

De belangrijkste conclusie is dat 119 parkeerplaatsen in het plangebied beschikbaar moeten zijn voor met name kort- en middellangparkeerders (bezoekers centrum) en de bewoners van het Convent/ Raadhuisplein. Langparkeerders moeten in de toekomst een andere parkeerplaats zoeken. Daar bovenop komen de benodigde parkeerplaatsen die vereist zijn voor het toekomstige (nog te realiseren) programma (woningen en eventueel aanvullende functies).

Als uitgangspunt voor de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en het Raadhuisplein wordt het navolgende parkeerprogramma gehanteerd:

- het Raadhuisplein wordt heringericht en 35 parkeerplaatsen (van de 71 aanwezige parkeerplaatsen) worden verplaatst naar de Aloysiuslocatie. Er blijven dan 36 parkeerplaatsen aanwezig op het Raadhuisplein;
- 35 parkeerplaatsen op het maaiveld bij de Aloysiuslocatie;
- Op de Aloysiuslocatie wordt een (half)verdiepte parkeergarage gerealiseerd voor:
 1. 48 openbare parkeerplaatsen (bestaande uit 35 plaatsen die van het Raadhuisplein komen en 13 plaatsen voor de parkeerdruk van het Convent);
 2. (door de ontwikkelaar) de parkeerplaatsen voor het aantal de wooneenheden x parkeernorm (1,3) in te passen c.q. 1,0 parkeerplaats per 100 m² bvo in het geval van een MFA.

Samengevat:

- Raadhuisplein 36 parkeerplaatsen op maaiveld (buiten het plangebied);
- Aloysiuslocatie 35 parkeerplaatsen op maaiveld;
- Aloysiuslocatie 48 parkeerplaatsen in (half)verdiepte parkeergarage

Totaal 36 + 35 + 48 = 119 parkeerplaatsen

Dit aantal is exclusief het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de programmatische toevoeging aan woningen en een eventuele MFA. Voor een onderbouwing en uitleg van de getallen wordt verwezen naar de oplegnotitie waarin de gemeenteraad de te hanteren parkeernormen voor het plangebied heeft vastgelegd. Indien het ruimtebeslag van een eventuele MFA er voor zorgt dat er op maaiveld minder parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, dan moet dit aantal (aanvullend) worden ondergebracht in een (half)verdiepte parkeergarage.

In afwijking van de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke 'Nota parkeernormen', en zoals het college van burgemeester en wethouders deze op 21 november 2017 heeft vastgesteld, heeft de gemeenteraad met het vaststellen van de oplegnotitie op 5 maart 2020 voor alle woningtypen in het plangebied een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning vastgelegd.

Voor een eventuele MFA geldt de parkeernorm voor een cultureel centrum/ wijk- / verenigingsgebouw uit de gemeentelijke 'Nota parkeernormen'. Deze norm bedraagt 1,0 parkeerplaats per 100 m² bvo.

In lid 9.1 van de regels is ter waarborging van deze parkeernorm een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

De toekomstige parkeerbehoefte is afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat de toekomstige uitwerking van het woongebied nog niet volledig is uitgekristalliseerd, is in de regels een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen, met dien verstande dat de parkeernorm voor woningen is vastgelegd op 1,3 per woning. Daarmee is het realiseren van voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd.

4.12 Explosieven

Naar aanleiding van de beoogde (her)ontwikkeling is een controle verzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) in het plangebied. De projectleiderssamenvatting CE is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

In de projectleidersssamenvatting is nagegaan of op de beoogde projectlocatie CE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn. Hiervoor is de risicokaart CE van de gemeente zoals weergegeven in de gemeentelijke informatiesystemen geraadpleegd.

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

- Afwerpmunitie (afgeworpen), 500 lb M.C. en brandbommen van onbekend type/kaliber tot een diepte van 4,85 m +NAP;
- Geschutmunitie (verschoten), diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155 mm/15 cm tot een diepte van 2,5 m -mv (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot 8,6 m +NAP.

Om de risico's met betrekking op CE te minimaliseren adviseert BeoBOM om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren.

In het kader van de uitvoeringswerkzaamheden worden deze aanbevelingen overgenomen. De bevindingen staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.13 Duurzaamheid

Het klimaat verandert; de neerslaghoeveelheid (en intensiteit) neemt toe, waardoor er meer kans is op wateroverlast. Daarnaast stijgt de gemiddelde temperatuur en neemt de kans op hittegolven toe, wat in de zomer kan leiden tot hittestress. In Nederland zijn de gevolgen van klimaatverandering waarschijnlijk te beheersen. Hoe groot de problemen straks worden, hangt af van de maatregelen die we nemen. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen zodat de opwarming beperkt blijft (deze aanpak wordt 'mitigatie' genoemd). Aan de andere kant is het verstandig dat we ons aanpassen aan een ander klimaat (dit type maatregelen wordt 'adaptatie' genoemd). Beide type maatregelen zijn nodig.

Doorwerking plangebied

Met de herontwikkeling van de Aloysiuslocatie en de aangrenzende openbare ruimte kan een deel van de historische kern zich omvormen tot groene en klimaatadaptieve stad. Deze ingrepen zijn voornamelijk geënt op het verminderen van hittestress, klimaatadaptieve maatregelen rondom het afkoppelen van water en het zichtbaar maken van water, het aanleggen van collectieve groenplekken en het verhogen van de biodiversiteit. De bouwstenen bieden handvatten voor een duurzame en kwalitatieve gebiedsontwikkeling die bijdraagt aan het realiseren van een gezonde leefomgeving voor bezoekers en bewoners.

De transformatie van het stedelijk gebied rondom de Aloysiuslocatie en het Raadhuisplein wordt opgebouwd uit een helder en kwalitatief raamwerk van de openbare ruimte. Met de aanleg van een sterk raamwerk wordt samenhang gezocht met de identiteit van Huissen. Onderdeel van de transformatie is het vergroenen van het gebied. Minder verharding en minder parkeren op maaiveld biedt ruimte voor vergroening en tevens meer water. Het vergroenen van dit deel van de Huissense kern creëert kansen om de biodiversiteit te vergroten. Hiervoor zijn enkele strategische plekken gemarkeerd, die zich lenen voor vergroening, waarvan er één direct betrekking heeft op het plangebied in onderhavig bestemmingsplan:

- De Aloysiuslocatie biedt een uitgelezen kans om het systeem van groene hoven te herstellen en aan te vullen en tevens een nieuwe publieke functie te vervullen voor bewoners en bezoekers.
- Bij het Raadhuisplein (buiten het plangebied, maar wel onderdeel van de opgave) kan de versteende ruimte worden 'vergroend' om zo het stenige karakter te verzachten. Hierbij kan aansluiting worden gezocht op het groene karakter van de aangrenzende religieuze binnentuinen en de pastorietaan. De nieuwe bomen versterken de verblijfskwaliteit, bieden schaduw en verkoeling in de stad.

Met de herintroductie van deze groene plekken wordt een nieuwe invulling gegeven aan de betekenis van het kerkelijk cluster.

De inrichting van de buitenruimte en de hoven moet worden versterkt met beplanting die kenmerkend is voor de locatie. Voor de hoven is een inrichting beoogd die refereert aan het religieuze karakter, bijvoorbeeld met beplanting die inspeelt op bezinning of op de voormalige functie van moestuin:

- de hof op de Aloysiuslocatie moet een prominente rol krijgen als groene en openbare plek. Parkeerplaatsen worden daarom onder het volume opgelost waardoor ruimte ontstaat voor een groene inrichting met ruimte voor verblijf en tuinen;
- het Raadhuisplein (buiten het plangebied, maar wel onderdeel van de opgave) wordt deels vergroend, waarbij aansluiting wordt gezocht in de sfeer en het karakter van de pastorietaan. Om de oude structuren te verhelleren is het wenselijk de aanbouw van het Convent te verwijderen of op te waarden naar een kwalitatieve en transparante gevel en daarbij de aangrenzende ruimte te vergroenen, refererend aan de hovenstructuur.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere (recente) bestemmingsplannen van de gemeente Lingewaard. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen 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, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals groen, verkeer - verblijfsgebied, water, woongebied etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Gemengd - 1

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn zowel woningen, zorgwoningen alsmede maatschappelijke functies toegestaan. Binnen de maatschappelijke functie is het daarnaast toegestaan om activiteiten te verrichten gericht op cultuur en ontspanning waaronder podiumkunsten en filmhuis, musea, muziek- en dansscholen, oefenruimten en creativiteitscentra alsmede ondergeschikte horecavoorzieningen die ten dienste staan deze niet-woonfuncties.

Verkeer - Verblijfsgebied

De beoogde ontsluitingsstructuur en parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn in principe alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering hierop vormen gebouwen voor nutsvoorzieningen.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' heeft een globaal karakter. Dat betekent dat deze bestemming veel flexibiliteit bevat. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor het nieuwe woongebied nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. De regeling is gebaseerd en afgestemd op de twee voorkeursmodellen, maar maakt ook varianten daartussen nog mogelijk.

De gronden met bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- **Hoofdgebouwen:** Binnen de bestemming mogen ten hoogste 30 woningen worden gebouwd, in de vorm van appartementen of rijwoningen. Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd, waarbij de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte leidend is.
- **Bijbehorende bouwwerken:** bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen mogen - met uitzondering van erkers - uitsluitend in het achtererfgebied worden gerealiseerd bij grondgebonden woningen. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. Het achtererfgebied mag met niet meer dan 50% worden bebouwd met een maximum van 120 m², waarbij de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken afhankelijk is gesteld van de grootte van het perceel.

Onder de bestemming 'Woongebied' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 45 m². Aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving. Bedrijfsactiviteiten aan huis zijn niet toegestaan.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden. De voorwaarden voor wanneer een omgevingsvergunning is vereist is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarden en gedifferentieerd in de dubbelbestemming.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en bestaande afstanden en maten.

Algemene gebruiksregels

In deze regels is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Het voorliggende plan staat een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Bro toe.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waar sprake is van een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd.

De gemeente heeft de gronden m.b.t. deze locatie volledig in eigendom. De gemeente geeft de gronden uit, waarvoor een overeenkomst wordt gesloten met de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd middels de voorwaarden die de gemeente stelt bij de gronduitgifte.

Voor de ontwikkeling van deze locatie voert de gemeente een grondexploitatie. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten zijn gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte, gemeentelijke middelen en een subsidie SteenGoed Benutten.

De financieel-economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Conform ex artikel 3.1.1. van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten 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.

Waterschap Rivierenland

Vanuit het waterschap is aangegeven dat de waterparagraaf voldoende is, en dat vooral bij de inrichting nog rekening kan/moet worden gehouden met het realiseren van groen e.d. in verband met hittestress en waterberging/ infiltratie.

Reactie gemeente

De gemeente zal rekening houden met deze aandachtspunten bij de inrichting en uitvoering.

Provincie Gelderland

De provincie adviseert in het plan inzichtelijk te maken dat woningen gebouwd worden die voorzien in de kwalitatieve woonbehoefte. Het verdient daarbij aanbeveling het plan te plaatsen in het totale woonprogramma van de gemeente: voorziet dat in een evenwichtig programma voor alle doelgroepen en alle inkomenscategorieën?

De provincie adviseert de gemeente daarnaast de uitvoering van de ambities te borgen. Ambities voor groen en beeldkwaliteit zoals die in de toelichting zijn beschreven, maar ook de overige ambities uit de woonagenda die nog niet in het plan zijn uitgewerkt.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de toelichting aangevuld naar aanleiding van de reactie van de provincie. Aansluitend is deze aangepaste versie voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft op 12 oktober 2020 aangegeven akkoord te gaan met de aangepaste versie.

6.2.2 Inspraak

Om een zorgvuldig planvormingsproces vorm te geven zijn in 2019 meerdere bijeenkomsten georganiseerd, waaronder:

- Informatiebijeenkomst (18 juni 2019) beeldregieplan en parkeren voor belanghebbenden/omwonenden (gemeentelijke vergaderzalen) waaronder de historische kring, vrienden van Huissen, omwonenden, Waardwonen, ondernemersvereniging Huissen, aangrenzende winkeliers, etc.
- Informatiebijeenkomst 1 juli 2019 over parkeerstudie (Buitenpoort) voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden. Hierbij is de gelegenheid geboden om reactieformulieren in te vullen. Deze reacties zijn afgewogen (indien mogelijk) meegenomen in het beeldregieplan.
- Informatiebijeenkomst (21 oktober 2019) over parkeren en beeldregieplan (Buitenpoort) voor alle belanghebbenden en geïnteresseerden.
- Informatiebijeenkomst (30 oktober 2019) met de gemeenteraad over parkeren en beeldregieplan.
- Tweemaal besproken in de grote Welstandcommissie. In de laatste bijeenkomst (11 december 2019) is positief gereageerd op het beeldregieplan (behoudens enkele onderdelen die in de verdere planuitwerking nadere aandacht behoeven als ingang parkeergarage en vormgeving 'Gasjes'.
- Inloopavond 8 januari 2020 voor alle belanghebbenden/omwonenden (gemeentelijke vergaderzalen) waar het beeldregieplan en mogelijke parkeeroplossingen zijn toegelicht.

Parallel hieraan lopen er gesprekken met afgevaardigden van de diverse verenigingen over de mogelijke invulling en wensen voor een eventuele multifunctionele accommodatie.

Tijdens of net voorafgaand aan de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt (indien mogelijk) opnieuw een informatieavond georganiseerd.

6.2.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. De eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook moeten de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties moet worden toegezonden (artikel 3:13 Awb), of er moet worden aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

6.2.4 Vaststellingsfase

De gemeenteraad beslist na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldregieplan

Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Advies VGGM

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 9 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 10

Oplegnotitie parkeren

Bijlage 11 Projectleiderssamenvatting CE