

Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke onderbouwing -

Appartementen hoek Mariaplein-Biezenkampstraat Haalderen

Gemeente Lingewaard

OMGEVINGSVERGUNNING

- Ruimtelijke onderbouwing -

Appartementen hoek Mariaplein-Biezenkampstraat Haalderen

Gemeente Lingewaard

IDN-nummer: NL.IMRO.1705.267-ON01

Status: ontwerp

Datum: 11 januari 2021



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing	5
1.2 Ligging van het besluitgebied	5
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Gebiedsbeschrijving	17
3.3 planvoornemen	19
3.4 Ontsluiting en parkeren	21
3.5 Privacy en bezonning	22
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Bodem	23
4.3 Geluid	24
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Bedrijven en milieuzonering	28
4.7 Milieueffectrapportage	29
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten	31
5.1 Water	31
5.2 Flora en fauna	32
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	34
5.4 Kabels en leidingen	35
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Economische haalbaarheid	37
6.3 Maatschappelijke haalbaarheid	37
6.4 conclusie	37

Hoofdstuk 7	De procedure	39
7.1	De te volgen procedure	39
7.2	Watertoets	39
7.3	Het vooroverleg met instanties	39
7.4	Vaststelling	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing

1.1.1 Aanleiding

Voor de locatie op de hoek Biezenkampstraat/Mariaplein (Mariaplein 3) te Haalderen is op 13 november 2015 een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van de bestaande bebouwing van de (voormalige) supermarkt tot 7 appartementen, omdat de supermarkt als zodanig niet meer in gebruik was. Deze verleende omgevingsvergunning is planologisch-juridisch doorvertaald in het bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' (vastgesteld 23 november 2017). De toenmalige vigerende bestemming 'Detailhandel' is daarmee gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak en bouw-/maatvoeringsaanduidingen.

Tot op heden is geen gebruik gemaakt van de verleende omgevingsvergunning uit 2015 en is het planvoornemen voor deze locatie inmiddels gewijzigd. Het planvoornemen bestaat nu uit het slopen van de bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt (in plaats van verbouw) en ter plaatse nieuwbouw te realiseren in de vorm van een appartementencomplex met 10 wooneenheden en bijbehorende bergingen. Een meer gedetailleerde toelichting van het planvoornemen is opgenomen in paragraaf 3.3.

1.1.2 Doel

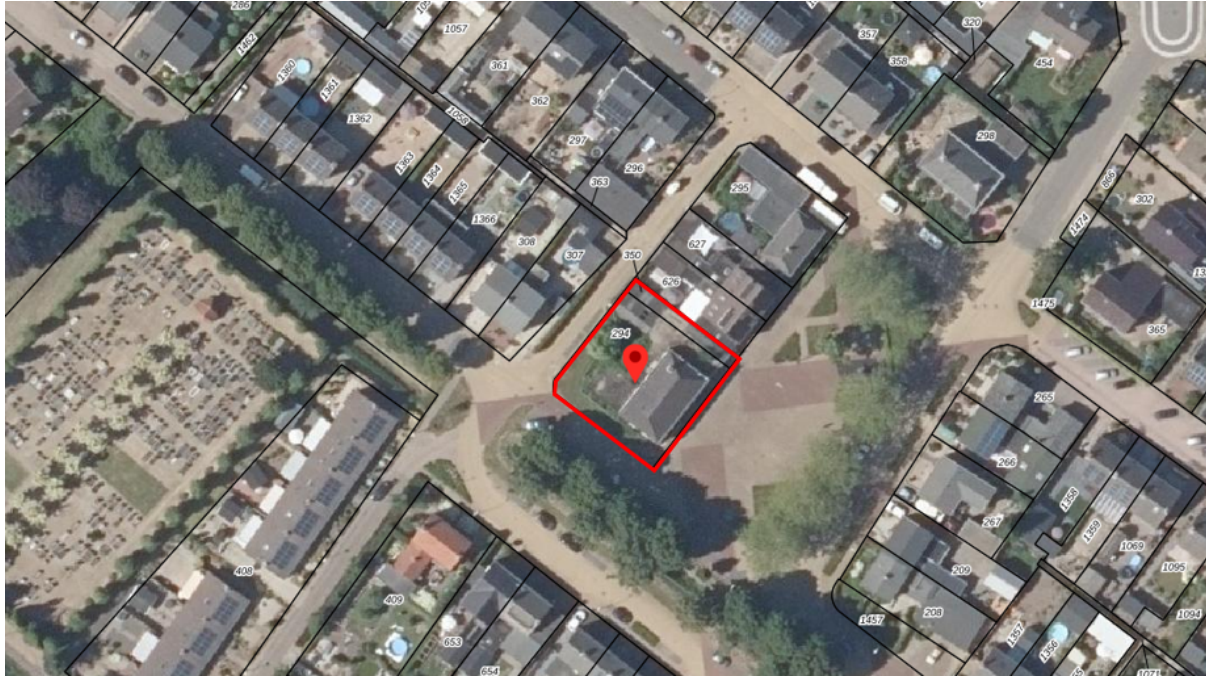
Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' (vastgesteld 23 november 2017) is het beoogde planvoornemen op basis van de geldende bestemming 'Wonen' niet mogelijk. De vigerende woonbestemming voorziet alleen in een planologisch-juridische regeling van de verleende omgevingsvergunning voor de 7 appartementen binnen de bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt. De realisatie van drie extra wooneenheden zijn derhalve niet mogelijk omdat nu maximaal 7 wooneenheden zijn toegestaan. Daarnaast overschrijdt het bouwplan van het planvoornemen het bouwvlak en de maximum toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. Het vigerende bestemmingsplan bevat evenmin een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarbinnen het planvoornemen kan worden toegestaan.

Door de gemeente Lingewaard is aangegeven dat de realisatie van het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt kan worden middels een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo: uitgebreide procedure). De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorzien van een motivatie waaruit blijkt dat het planvoornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing 'Appartementen Mariaplein Haalderen' voorziet in bedoelde motivatie.

1.2 Ligging van het besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in de complexgewijze uitbreiding van Haalderen ten oosten van de provinciale weg N839 (Van der Mondeweg). Het besluitgebied ligt in de directe nabijheid van de centrale voorzieningen (basisschool, dorps huis en kerk met begraafplaats) en betreft de locatie van de voormalige supermarkt. De bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt staat momenteel leeg. Aan de voorzijde is het Mariaplein gelegen. De directe omgeving van het besluitgebied bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen in 2 bouwlagen met kap.

Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Lingewaard, sectie G, perceel 294 en 350.



Luchtfoto met (globale) begrenzing besluitgebied

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Op het besluitgebied is het bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 23 november 2017. Binnen dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied de enkelbestemming 'Wonen'. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen, corresponderend met de contour van de bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt op het perceel. Ter plaatse van het bouwvlak zijn de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (7), 'gestapeld' en 'maximum goot- en bouwhoogte' (6 meter en 10 meter) van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard' met (globale) begrenzing besluitgebied.

Het planvoornemen van 10 appartementen kan niet worden toegestaan binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Herstelplan komplannen Lingewaard'. Er is sprake van overschrijding van het maximum aantal wooneenheden, de begrenzing van het bouwvlak en de toegestane goot- en bouwhoogte. Een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide procedure) is de meest passende procedure aangezien de afwijking louter betrekking heeft op afwijking van de nadere aanduidingen en er reeds een concreet uitgewerkt bouwplan is opgesteld.

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

In dit eerste hoofdstuk zijn aanleiding en doel van deze ruimtelijke onderbouwing, de situering van het besluitgebied en het geldende bestemmingsplan omschreven. In hoofdstuk 2 staat het planologisch beleidskader, waarin aandacht uitgaat naar het ruimtelijk ordeningsbeleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 bevat een ruimtelijke beschrijving waarbij wordt ingegaan op de gebiedsbeschrijving van de omgeving, het planvoornemen zelf, de ontsluiting en parkeren alsmede privacy en bezonning. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten beschreven o.a. bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en milieueffectrapportage. De overige aspecten, waaronder water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie alsmede kabels en leidingen komen aan bod in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt zowel ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke haalbaarheid van het planvoornemen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de procedure die de omgevingsvergunning doorloopt.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het besluitgebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het reik bereidt momenteel de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) voor, waarin de belangen en opgaven inzake onze leefomgeving zijn vertaald in strategische keuzes. In de basis hebben deze een nationaal karakter, maar de NOVI voorziet aanvullend in gebiedsgericht maatwerk. De NOVI is in juni 2019 als ontwerp gepresenteerd. Naar verwachting verschijnt de definitieve NOVI in het najaar van 2020.

Totdat de NOVI van kracht wordt, is het rijksbeleid vastgelegd in respectievelijk de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

2.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid, met een focus op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het in de SVIR opgenomen beleid heeft dan ook geen rechtstreekse doorwerking op dit planvoornemen, aangezien er geen rijksbelangen op het besluitgebied van toepassing zijn.

2.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden. Voor de gemeente Lingewaard is hieruit alleen het aspect radarverstoring gebied van de radar van het radarstation Herwijnen relevant. Binnen de gemeente Lingewaard geldt een toetsingsverplichting voor windmolens hoger dan 90 meter NAP. Echter deze toetsingsverplichting geldt enkel als belemmering bij het oprichten van windturbines (in verband met de hoogte) en daar is binnen dit planvoornemen geen sprake van.

Het planvoornemen past derhalve binnen de kaders van het rijksbeleid.

2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijk planvoornemen is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien.

In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het planvoornemen betreft een kleinschalig woningbouwplan waarbij een appartementencomplex met 10 wooneenheden wordt gerealiseerd. Op basis van de verleende omgevingsvergunning en het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse reeds 7 wooneenheden planologisch-juridisch toegestaan. De netto toevoeging betreft daarmee 3 woningen. De toename van het aantal woningen en het aantal woningen in het geheel is daarmee minder dan 12 woningen. Derhalve is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. Echter de behoefte is wel nader aangetoond zodat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente Lingewaard te voldoen moeten tot 2020 in ieder geval 700 woningen worden gebouwd. Voor de jaren 2021-2025 wordt verwacht nog eens ongeveer 250 woningen nodig te hebben. Dit zijn alleen woningen waar aan behoefte is. In de nota Wonen 2016-2020 is voor Haalderen een kwantitatieve behoefte van 25 nieuwe woningen tot 2025 aangegeven. De 7 wooneenheden ter plaatse van het Mariaplein maken hier onderdeel van uit, net zo als 17 wooneenheden ter plaatse van de locatie De Halden. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 24 wooneenheden.

Daarnaast blijkt uit de actualisering van het woningmarktonderzoek (Companen, 19 april 2019) dat de kern Haalderen voor de komende jaren te weinig plannen heeft ten opzichte van de woningbehoefte. Voor de langere termijn (na 2023) zijn er in de kern Haaldern te weinig plannen om de vraag naar woningen te faciliteren. Uit de actualisering van het woningmarktonderzoek blijkt dat tot 2023 er een woningbehoefte is van 35 woningen. Voor de periode 2023 tot 2033 is er een woningebehoefte van 20 woningen. De totale woningbehoefte komt daarmee op 55 woningen. De 3 extra woningen voorzien deels in deze behoefte op korte termijn.

Door de groei van het aantal huishoudens als gevolg van een sterke toename van één en twee persoons huishoudens van 55 jaar en ouder is er een grotere behoefte aan appartementen. De 3 extra woningen voorzien hier juist in. De appartementen sluiten aan bij de behoefte aan huurwoningvoorraad voor wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid die past bij de woningvraag van huidige en toekomstige inwoners van Haalderen. De groeiende groep van ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen vraagt om geschikte nieuwbouw waar het planvoornemen in voorziet door o.a. de drie extra woningen

die hiermee mogelijk worden gemaakt.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen in een concrete behoefte voorziet en niet strijdig is met het principe van duurzame verstedelijking.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Het besluitgebied is gelegen binnen het bouwde gebied van de kern Haalderen. Vanuit de diverse themakaarten 'Ruimtelijke beleid', 'Waterbeleid', 'Milieubeleid' en 'Natuur- en landschapsbeleid' zijn er geen aspecten van toepassing. Wel is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. 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 voorkeur wordt daarbij gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen. Concentraties van bebouwing heeft de prioriteit. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt aan de randen van onze steden of dorpen uitgebreid.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. 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. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig wil er snel op de vraag kunnen worden ingespeeld. Een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën staat hierbij voorop, ook voor specifieke doelgroepen. Er dient zorg en aandacht te zijn voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken worden gestimuleerd. Ook vindt het gesprek plaats 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 onze inwoners.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de transformatie van de woningvoorraad, waarbij wordt voorzien in woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied op een vrijgekomen (inbreidings)locatie. De bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt wordt hiervoor gesloopt om te kunnen voorzien in de juiste woningen voor de juist doelgroep (1 en 2 persoonshuishoudens) waardoor onder andere oudere mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Door de vervangende nieuwbouw kan tevens worden voorzien in

energieneutraal en klimaatbestendige woningen. Het verduurzamen wordt hiermee gestimuleerd. Het planvoornemen past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten van de omgevingsvisie.

2.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2018. Voorliggend planvoornemen zal moeten voldoen aan de regels in de omgevingsverordening. De omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

In verband met de toevoeging van een aantal woningen (10 woningen in plaats van 7 woningen, welke planologisch-juridisch reeds zijn toegestaan) is de instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (artikel 2.2.) van toepassing:

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Het betreft hier slechts een beperkt aantal woningen die extra gerealiseerd worden waarbij wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking (zie paragraaf 2.2.4) en voldaan wordt aan het meest recente provinciale beleid (zie paragraaf 2.3). Tevens heeft regionale afstemming over de 3 extra woningen plaatsgevonden. De extra woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

De structuurvisie Lingewaard 2012 -2022 is op 31 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie is een visie waarin de ingrediënten zijn opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de nabije en verdere toekomst wil ontwikkelen.

Lingewaard ligt centraal in het stedelijk netwerk van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Met deze positie wil de gemeente Lingewaard zorgvuldig omgaan. De gemeente wil het netwerk versterken en op een duurzame manier verder ontwikkelen en daarbij de kwaliteit van het landschap benutten. Het gaat hierbij vooral om de karakteristiek van het Betuwe landschap. Ideeën over nieuwe ontwikkelingen en de invulling daarvan wordt beredeneert vanuit de gebruiker van de ruimte in de gemeente.

Er zijn verschillende gebieds- en thematische opgaven voor de ontwikkeling van het stedelijk netwerk en de ontwikkeling op lokale schaal. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op woningbouw (3 extra woningen) als onderdeel van de ontwikkeling op lokale schaal (inbreiding binnen de bebouwde kom van de kern Haalderen).

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot en met 2020) ongewijzigd overgenomen. Het aantal inwoners in Lingewaard groeit de komende jaren nog. Het huidige inwoneraantal ligt net boven de 45.000 inwoners. Tot en met 2020 ligt er een bouwcapaciteit van ongeveer 2.000 woningen binnen de contouren. Lingewaard bouwt daarbij niet alleen voor zichzelf, maar ook voor mensen uit de regio. Voor deze groep worden vooral woningen in Huissen gebouwd. In de overige kernen, waaronder Haaldern, wordt voornamelijk voor eigen behoefte gebouwd. In Haalderen is met name behoefte aan woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, zijnde de doelgroep starters en senioren. De 10 woningen, waarvan 7 reeds opgenomen zijn in de woonvisie 2016 - 2020, voorzien hierin. De 3 extra woningen dragen extra bij aan het voorzien in de eigen behoefte. Het betreffen de juiste woningen op de juiste plaats binnen het bestaande bebouwd gebied van Haalderen.

Daarnaast heeft Lingewaard de ambitie om duurzaamheid een belangrijke rol te laten spelen bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Hierbij gaat het niet alleen om het verminderen van de milieubelasting bij bouw en beheer, maar ook dat de woningen ook door toekomstige generaties bewoond kunnen worden. Efficiënt ruimtegebruik (bouwen binnen de contouren), levensbestendigheid 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 de contouren geen afbreuk doet aan de kwaliteiten die de kernen bezitten. Door de sloop van de voormalige bebouwing van de supermarkt en de realisatie van een nieuw appartementencomplex op deze inbreidingslocatie is sprake van een kwalitatieve bijdrage door het planvoornemen.

2.4.2 Nota wonen 2020-2025

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020 - 2025. De nota vormt het kader om samen met de partners van de gemeente er voor zorg te dragen dat inwoners de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvaten 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 huurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat men van de gemeente mag verwachten.

Omdat er veel vraag naar woningen is, is het noodzakelijk dat de eerste jaren de woningbouw wordt versnelt. Dit wordt bewerkstelligd met flexibele nieuwbouw en door actief te sturen. Er wordt gelet op woningen voor de verschillende doelgroepen zoals senioren en starters, maar ook op het bouwen van kleinere, betaalbare woningen. Hiervoor is nu een inhaalslag nodig.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt in de nota wonen beschreven dat de gemeente tot 2025 in ieder geval 1280 woningen wil bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren erna (tot 2030) wordt er verwacht ongeveer 430 woningen nodig te hebben. Dit zijn alleen woningen waarvan de gemeente te weinig heeft.

De focus ligt hierbij op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, maar ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken. Van onderhavig planvoornemen zijn 7 woningen reeds opgenomen in de nota wonen en maken daarmee onderdeel uit van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De woningen, waaronder de drie extra woningen, zijn met name geschikt voor één en twee persoonshuishoudens, specifiek voor de doelgroep starter en senioren. De woningen passen derhalve bij zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte binnen de gemeente.

Lingewaard en Haalderen in het bijzonder.

2.4.3 Actualisering woningbouwonderzoek

In 2019 heeft een actualisering van het woningbouwonderzoek plaatsgevonden. In dat onderzoek werd onder meer de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente en de kernen in beeld gebracht. De afgelopen periode is de druk op de woningmarkt alleen maar toegenomen. Dit levert een andere maatschappelijke context op met de vraag om versneld woningen te bouwen. In de regionale woonagenda hebben gemeenten in de regio Arnhem ingezet op het toevoegen van 13.500 woningen in de periode tot en met 2027, met een versnelling van de woningbouwproductie in de komende jaren. Belangrijk daarbij is dat de kwaliteit van de woningvoorraad geborgd wordt. De gemeente en corporaties heeft daarom de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de kernen geactualiseerd (periode 2018-2023 en 2023-2033). In onderstaande tabellen is de vraagtoename en de plancapaciteit inzichtelijk gemaakt voor enerzijds de gemeente en anderzijds de kern Haalderen.

Gemeente:

	2018 - 2023			2023 - 2033		
	Vraag-toename	Plan-capaciteit	Verschil	Vraag-toename	Plan-capaciteit	Verschil
Eengezins	850	545	-305	635	0	-635
Appartement	150	286	136	90	0	-90
Onbekend	0	120	120	0	418	418
Huur*	255	36	-219	140	0	-140
Koop	745	915	170	585	0	-585
Onbekend	0	0	0	0	418	418
Harde plannen		379			0	
Zachte plannen		553			418	
Totaal	1000	951	-49	725	418	-307

* Dit betreft zowel gereguleerde huur als vrije sector-huur; in de gepresenteerde aantallen is ook rekening gehouden met enige toegang tot de gereguleerde corporatiesector voor huishoudens met een midden of een hoger inkomen.

Bron: Provinciale prognose Gelderland, 2016, Primos 2016, Lokale Monitor Wonen, Gemeente Lingewaard, bewerking Companen, 2018.

Haalderen:

	2018 - 2023			2023 - 2033		
	Vraag-toename	Plan-capaciteit	Verschil	Vraag-toename	Plan-capaciteit	Verschil
Eengezins	35	10	-25	20		-20
Appartement	0	9	9	0		0
Onbekend	0	0	0	0		0
Huur	10	10	0	5		-5
Koop	25	9	-16	15		-15
Onbekend	0	0	0	0		0
Harde plannen		17				
Zachte plannen		2				
Totaal	35	19	-16	20	0	-20

* Dit betreft zowel gereguleerde huur als vrije sector-huur; in de gepresenteerde aantallen is ook rekening gehouden met enige toegang tot de gereguleerde corporatiesector voor huishoudens met een midden of een hoger inkomen.

Bron: Provinciale prognose Gelderland, 2016, Primos 2016, Lokale Monitor Wonen, Gemeente Lingewaard, bewerking Companen, 2018.

In Haalderen wordt voorzien in een extra woningbouwbehoefte van 55 woningen op basis van de

demografische ontwikkeling, in de komende 15 jaar. Ook hier speelt dat de trek naar de grotere kern Bommel doorwerkt in de prognose-uitkomsten. In de afgelopen periode zijn huishoudens die in Haalderen een woning zochten door gebrek aan aanbod uitgeweken naar Gendt en elders. Deze sterke relatie wordt terug gezien in de verhuisbewegingen van Haalderen naar Gendt. De werkelijke woningbehoefte ligt daarmee mogelijk wat boven de trendmatige ontwikkeling. In Haalderen ligt het accent op tweekappers in de koopsector. Marktkenners ervaren dat de vraag van ouderen naar seniorenwoningen in Haalderen beperkt is. Ouderen kiezen eerder voor Bommel of Gendt waar de voorzieningen zijn gelegen. Aandachtspunt in Haalderen is de beperkte planvoorraad zowel voor de komende jaren als de lange termijn.

Naast de reeds vergunde 7 woningen voorzien de 3 extra woningen deels in deze behoefte op korte termijn. Doordat ouderen doorstromen naar appartementen komen (mogelijk) grondgebonden halfvrijstaande en vrijstaande woningen vrij. Deze komen dan beschikbaar voor (jonge) gezinnen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

Om een beeld te krijgen van de omgeving van het besluitgebied wordt eerst een gebiedsbeschrijving van Haalderen en met name van de directe omgeving van het besluitgebied en het besluitgebied zelf gegeven. Dit wordt gedaan aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur

3.2 Gebiedsbeschrijving

3.2.1 Omgeving besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen binnen het bebouwd gebied van de kern Haalderen. Haalderen is een rustig dorp en ligt in een groene en landelijke omgeving op de overwal grenzend aan de Waal. De Bemmelse wijk de Essenpas grenst zo goed als aan de kern Haalderen. De basisvoorzieningen bestaan uit onder andere een supermarkt, een basisschool, een kinderdagverblijf, een kerk met begraafplaats, een café, een pinautomaat, een cafetria, een kapper, een zalencentrum en dorps huis. De kern wordt ontsloten door de provinciale weg N839.

Het besluitgebied is gelegen in een complexgewijze uitbreiding van Haalderen uit de jaren '70 van de vorige eeuw. De directe omgeving van het besluitgebied wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen. Dit zijn overwegend geschakelde en halfvrijstaande woningen in 2 bouwlagen met kap. Direct grenzend aan het besluitgebied is het Mariaplein gelegen waar omheen de bebouwing is gesitueerd. Dit is een overwegend verhard terrein met groenvoorzieningen (overwegend bomen) en enkele speelvoorzieningen en bankjes. Aan de achterzijde van het besluitgebied is op relatief korte afstand de begraafplaats gelegen. Verder vormt de sloot c.q. watergang met aanweerszijde laanbeplanting, tussen de Biezenkampstraat en Hofsteestraat een groene enclave in het bebouwde gebied. Aan de zijde van de Biezenkampstraat zijn parkeerplaatsen gesitueerd onder een hoek van 45 graden.

Geschakelde en halfvrijstaande woningen in de directe omgeving (Pastoor van de Weijstraat)



Mariaplein



Groene enclave Biezenkampstraat/Hofsteestraat met parkeerplaatsen

3.2.2 Besluitgebied

Ter plaatse van het besluitgebied zelf was een supermarkt met bovenwoning gelegen. Deze heeft inmiddels zijn functie verloren en de bebouwing staat momenteel leeg. Deze bestaande bebouwing (hoofdgebouw) is 2 laags met een kap. Aan de zijde van Mariaplein 5a en de achterzijde is de bebouwing (aanbouw) 1 bouwlaag hoog en plat afgedekt. De bestaande bouwing is georiënteerd op het Mariaplein en staat in dezelfde voorgevelrooilijn als de woningen aan deze zijde van het Mariaplein.



Voorzijde voormalige supermarkt



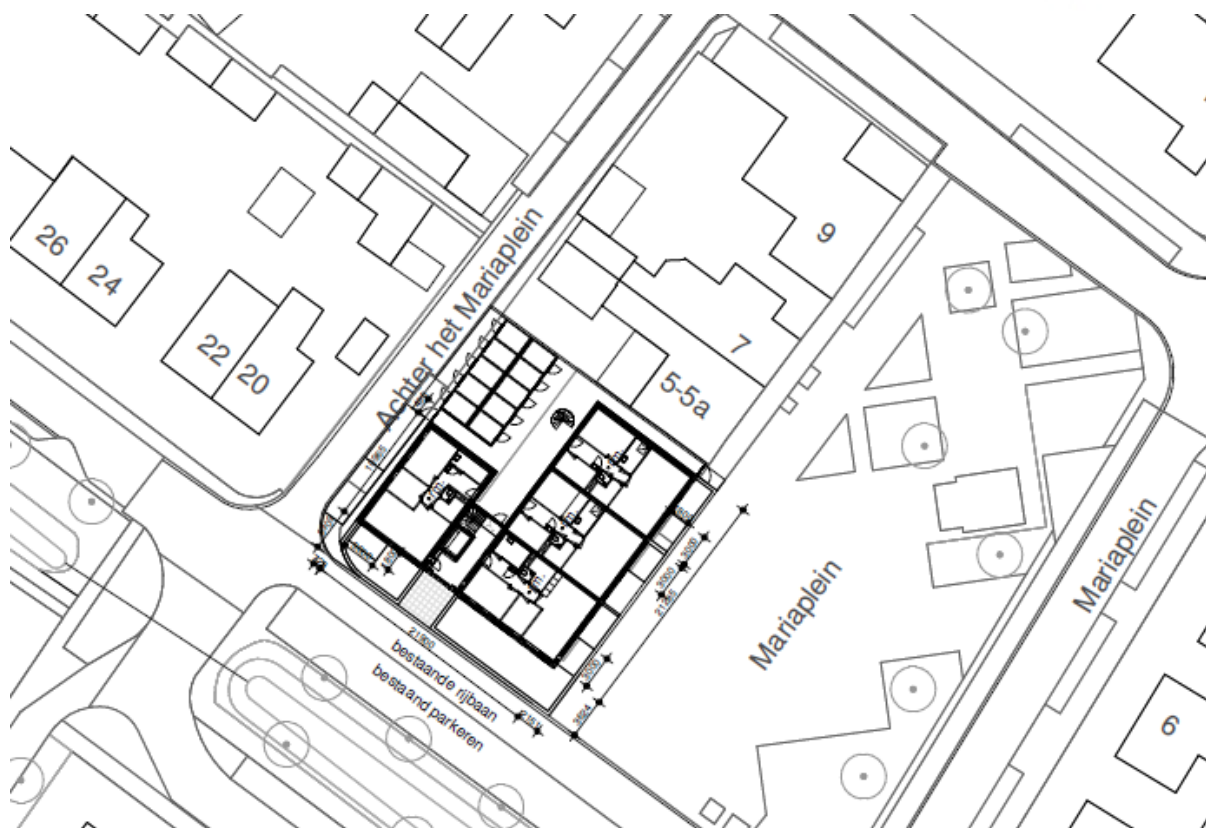
Achter zijde voormalige supermarkt

3.3 planvoornemen

Het planvoornemen omvat de sloop van de bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt en de bouw van een appartementencomplex met 10 appartementen. De nieuwe bebouwing zal op de hoek van het Mariaplein met de Biezenkampstraat (ter plaatse van het voormalige hoofdgebouw) bestaan uit 3 bouwlagen. Ter plaatse van de voormalige aanbouwen zal de nieuwe bebouwing bestaan uit 2 bouwlagen als overgang naar de aangrenzende woonbebouwing, maar komt los van Mariaplein 5 te liggen. De entree van het appartementencomplex is gesitueerd aan de zijde van de Biezenkampstraat. De bergingen zijn in samenhang met het appartementengebouw. Verder zal er een ondergrondse container voor restafval in de openbare ruimte worden gesitueerd (overgang Biezenkampstraat - Hofsteestraat in het verlengde van Achter het Mariaplein).

De begane grond en eerste verdieping bevatten 4 appartementen. De derde verdieping (op de hoek) bevat 2 appartementen. Het appartementencomplex is daarmee zowel op het Mariaplein als de Biezenkampstraat georiënteerd. De bebouwing wordt daarbij in de bestaande voorgevelrooilijn van zowel het Mariaplein als de Biezenkampstraat gesitueerd. Aan de zijde van Achter het Mariaplein worden de noodzakelijke buitenbergingen gesitueerd.

Het planvoornemen is daarmee ruimtelijk qua situering, bouwmassa en bouwhoogte afgestemd met zijn directe omgeving. Door de ingetogen architectuur past het appartementencomplex in de omgeving. De overgang met de openbare ruimte wordt vormgegeven door middel van een lage haag langs de tuinen/terrassen op de begane grond. De afwijkingen van het bestemmingsplan (aantal woningen, overschrijding bouwvlak en overschrijding bouwhoogte) zijn hierbij van ondergeschikte aard.



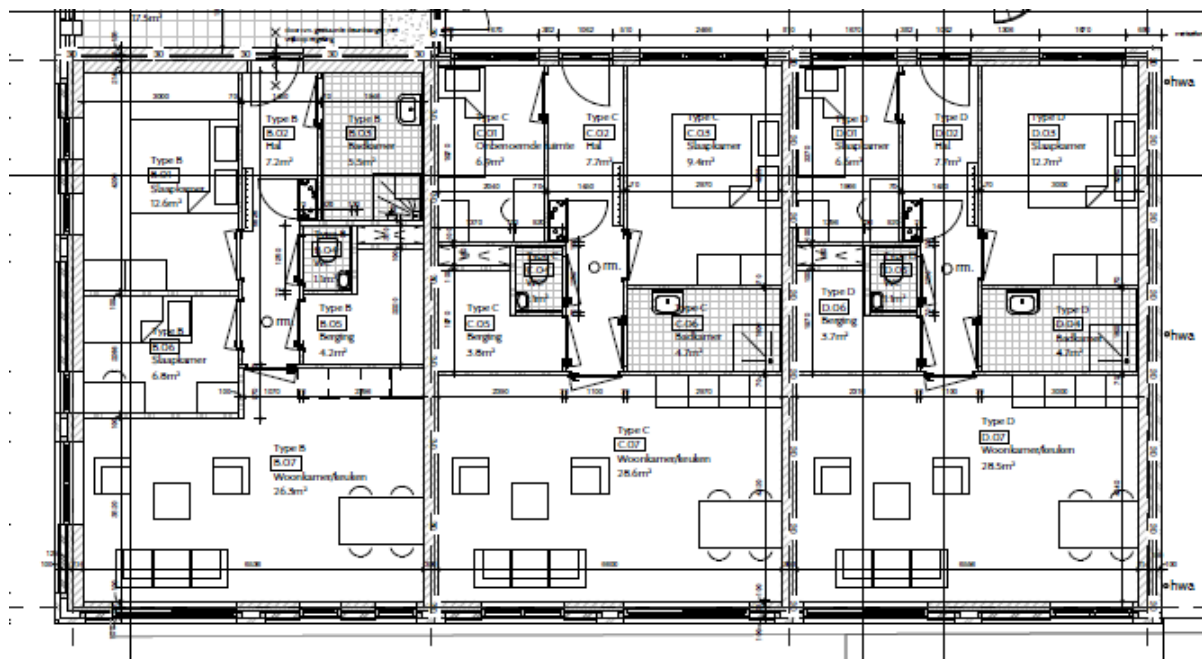
Situatietekening planvoornemen



Art impressie planvoornemen

De appartementen zelf bestaan uit een hal, woonkamer/keuken, toilet, interne berging, 2 slaapkamers en een badkamer. Verder hebben de appartementen allemaal een balkon dan wel een buitenruimte (begane grond).

Het totale vloeroppervlak van de appartementen bedraagt gemiddeld ongeveer 70 m². De appartementen moeten voor een breed scala aan bewoners toegankelijk zijn (generatieneutraal), met name ook senioren en starters. De appartementen zijn gelijkvloers en worden levensloopbestendig ingericht. In dat kader is het appartementencomplex ook voorzien van een lift. Hiermee zijn de appartementen uitermate geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens zoals starters en senioren. Daarnaast worden de appartementen en het complex aan zich afgewerkt met hoogwaardige, duurzame materialen. Uitgangspunt is energiezuinig wonen.



Plattegrond appartement

3.4 Ontsluiting en parkeren

3.4.1 Ontsluiting

De ontsluiting van het besluitgebied blijft ongewijzigd en vindt plaats via de bestaande infrastructuur (Biezenkampstraat).

3.4.2 Parkeren

Door de gemeente Lingewaard is aangegeven dat voor dit planvoornemen de nota parkeernormen van 2020 geldt, aangezien het om een plan gaat dat in ontwikkeling was en waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend. Op basis van deze nota parkeernormen geldt voor de appartementen een parkeernorm van 1,6 pp/woning (sociale huur in woonwijken en kernen). Hiermee komt de parkeerbehoefte van het planvoornemen uitgaande van 10 appartementen op 16 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein worden ingericht. Hiervoor worden de bestaande parkeerplaatsen van de voormalige supermarkt aan de Biezenkampstraat gebruikt. Dit betreffen in totaal 17 parkeerplaatsen (waarvan 1 invalide). Er wordt hiermee in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

Daarnaast is door de gemeente in het kader van de reeds verleende omgevingsvergunning beoordeeld dat parkeerplaatsen die in de straat liggen voldoen aan de norm en is getoetst dat dit ook geen effect op parkeren heeft voor de omgeving.



Bestaande parkeerplaatsen aan de Biezenkampstraat

3.5 Privacy en bezonning

Het appartementencomplex wordt in een reguliere woonsituatie gesitueerd. Aan de voorzijde is het Mariaplein gelegen. Daardoor zijn de woningen aan de overzijde van het Mariaplein op ongeveer 45 meter gelegen. Tevens nemen de bestaande bomen op het Mariaplein het zicht op het appartementencomplex weg. Door de overgang van 3 bouwlagen naar 2 bouwlagen, zowel richting Mariaplein 5a als Biezenkamp 20 is er ruimtelijk gezien sprake van een regulier woonsituatie door enige afstand tot de perceelsgrens met de Mariaplein 5a en de tussenliggende woonstraat Achter het Mariaplein. Aan de zijde van Mariaplein 5a wordt tevens voorzien in een blinde gevel. Verder zal de eventuele inkijk vanuit het appartementencomplex in de tuin van Biezenkampstraat 20 vergelijkbaar zijn als in de 'oude' situatie toen er nog sprake was van een bovenwoning. Gezien de afstand is deze inkijk eveneens beperkt.

Door de situering van de bebouwing in het verlengde van de woning Mariaplein 5a zal van enige schaduwwerking in de tuin geen sprake zijn. Indien de zon in het zuiden staat valt de schaduw weg tegen de bestaande bebouwing van de woning. Daarnaast is de hoogte beperkt tot 2 bouwlagen zonder kap, waardoor sprake is van een acceptabele situatie in bebouwd gebied.

De privacy en bezonning wordt daarmee in voldoende mate gewaarborgd in relatie tot de omgeving.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

4.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 (Ecopart, projectnummer 16364 versie 1.0, 27 december 2018, Bijlage 1) uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek is gebleken er in de ondergrond en het grondwater sprake is van licht verhoogd aangetroffen zware metalen. Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen in de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van deze verontreinigende stoffen ongewenst. Indeel het geheel van de onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek echter worden beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting voor woondoelieden, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tuot een multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienwijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op voorgaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van het besluitgebied inzake de geprojecteerde nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex met 10 wooneenheden.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangetoond dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het betreft hier de realisatie van een woningbouwlocatie, die voorziet in de realisatie van 10 appartementen in de vorm van een appartementencomplex. Bij een dergelijke ontwikkeling is er sprake van de realisatie van geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Er dient derhalve te worden gezien in hoeverre kan worden voldaan aan de normen ten aanzien van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorwegverkeerslawaai.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

Het besluitgebied is gelegen binnen een 30 km gebied en valt niet binnen de onderzoekszone van de provinciale weg N839. In het kader van de Wet geluidhinder is derhalve een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat ter plaatse van de te realiseren appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien de omliggende wegen allemaal 30 km wegen zijn, er alleen bestemmingsverkeer komt de verkeersintensiteiten laag zijn en het uitsluitend een woonomgeving betreft waar geen (of beperkt) vrachtverkeer komt wordt het woon- en leefklimaat van de appartementen in voldoende mate gewaarborgd. Daarnaast zijn de direct aangrenzende wegen eenrichtingsverkeer waardoor de verkeersintensiteiten op de Biezenkampstraat, Achter het Mariaplaen en Pastoor van de Weijstraat lager zijn als bij reguliere woonstraten waarbij sprake is van tweerichtingsverkeer. Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarmee dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.3 Industrielawaai en spoorwegverkeerslawaai

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder en in de directe omgeving is ook geen spoorweg aanwezig. De Betuwe lijn is op ongeveer 1 km gelegen. Het besluitgebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van deze spoorweg. De aspecten industrielawaai en spoorwegverkeerslawaai vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

4.4.2 NIBM

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium = 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Het betreft hier de realisatie van slechts 10 appartementen ter plaatse van de voormalige supermarkt die reeds de nodige verkeersaantrekkende werking had als gevolg van het komen en gaan van klanten en de bevoorrading. Daarnaast neemt het aantal woningen per saldo maar met 3 appartementen toe ten opzichte van de reeds verleende omgevingsvergunning. Door deze 3 extra appartementen zal de verkeersaantrekkende werking niet substantieel toenemen. Daarnaast zal het planvoornemen gezien het beperkt aantal ook worden aangemerkt als NIBM. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit dan ook geen belemmeringen aan de orde met betrekking tot het planvoornemen.

4.4.3 Gevoelige bestemmingen

Met betrekking tot gevoelige bestemmingen voorziet het planvoornemen niet in de realisatie van een gevoelige bestemming (kwetsbaar object) binnen 50 meter van een provinciale wg of 300 meter van een Rijksweg. Het besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4.4 Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving (provinciale weg N839) van het besluitgebied geraadpleegd aan de hand van de NSL-kaart. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het besluitgebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 17,9 µg/m³, 17,5 µg/m³ en 10,5 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 6,1 (PM₁₀), waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. Op basis van voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

4.5.2 Planbeoordeling

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 10 appartementen, waarbij de bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt gesloopt wordt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het besluitgebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 30 september 2020) met het besluitgebied in de zwarte cirkel.

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

Het besluitgebied ligt op ca. 1.780 meter ten zuiden van de toekomstige snelweg A15 en op ca. 1.820 meter ten zuiden van de Betuweroute. Over beide transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Voor de snelweg A15 is op 8 maart 2017 het Tracébesluit is gepubliceerd. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van beide risicobronnen niet over het besluitgebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en beide risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

4.5.3 Verantwoording groepsrisico

Het planvoornemen is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en toekomstige snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 30 september 2020 (kenmerk: 200930-0038) het volgende geadviseerd: 'Het besluitgebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante scenario toxische wolk. Door de nieuwbouw is er sprake van een toename in het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd, zichzelf in veiligheid kunnen brengen. In het kader van de verantwoording groepsrisico's zie ik geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid'. Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

4.5.4 Conclusie

Het planvoornemen ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van beide risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het besluitgebied in het invloedsgebied van de Betuweroute en de toekomstige snelweg A15. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. De VGGM zag eveneens geen aanleiding aanvullend te adviseren.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er een voldoende mate van scheiding aanwezig is tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Deze milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij wonen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam en onder aanvaardbare voorwaarden kunnen (blijven) uitoefenen.

Voor de toetsing kan onder meer gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' waarin voor de onderscheiden bedrijfsactiviteiten generieke afstandsnormen zijn opgenomen. Dit betreffen conform jurisprudentie richtafstanden, die indicatief zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Bij de toetsing van concrete situaties dient echter maatwerk te worden geleverd. Afwijking van de generieke richtafstanden uit de VNG-publicatie is hierbij mogelijk, mits dit goed kan worden gemotiveerd.

4.6.2 Toetsing

Een appartementencomplex met 10 appartementen is geen milieuhinderlijke functie, waarvan de effecten op de omgeving behoeft te worden afgewogen. Wel dient te worden beoordeeld of ter plaatse van de appartementen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook dient te worden afgewogen of realisatie van de appartementen een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.

Het besluitgebied is gelegen in een rustige woonomgeving. In de directe omgeving zijn binnen een straal van 100 meter geen andere functies aanwezig dan wonen, met uitzondering van de begraafplaats aan de achterzijde van de kerk. Op basis van de VNG-publicatie is een begraafplaats aan te merken als milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen het besluitgebied en de begraafplaats is meer dan 10 meter en is er geen sprake van direct zicht vanuit de appartementen op de begraafplaats. Daarnaast zijn er geen bedrijven in de directe omgeving van het besluitgebied gelegen, waardoor andere woningen altijd bepalend zijn voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt op grond van voorgaande geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4.7 Milieueffectrapportage

4.7.1 Algemeen

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit evenals alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Het planvoornemen maakt de realisatie van een 10 appartementen in een nieuw appartementencomplex mogelijk.

4.7.2 M.e.r.-toetsing

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op:

1. De ontwikkeling betreft geen activiteit die is opgenomen in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. Van een stedelijk ontwikkelingsproject is geen sprake. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.
2. Gezien de aard, omvang en locatie van het voornemen en de afstand en effectbereik ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied aan de zuidwestzijde (circa 450 meter van het Natura 2000-gebied

Rijntakken), kan dit negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied. Door middel van een stikstofdepositieberekening in AERIUS Calculator dient het eventuele projecteffect aangetoond te worden. De betreffende notitie met de beoordeling van stikstof en bijbehorende stikstofdepositieberekening (Eelerwoude, projectnummer 200405, d.d. 16 april 2020) is toegevoegd als Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De werkzaamheden ten behoeve van de sloop van de winkel met bovenwoning en de nieuwbouw van 10 appartementen aan het Mariaplein te Haalderen hebben een niet significante stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. De nieuwe gebruiksfase van de 10 nieuw te bouwen appartementen aan het Mariaplein te Haalderen hebben een niet significante stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. Een vergunning Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof is niet aan de orde voor de desbetreffende werkzaamheden.

3. Dit betekent dat het planvoornemen uitvoerbaar is en dat er geen passende beoordeling hoeft te worden opgesteld in het kader van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming. Er bestaat aldus geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer. Gelet op de kenmerken van het planvoornemen en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening zoals beschreven in deze milieuparagraaf en de ruimtelijke onderbouwing.

Gelet op de kenmerken van het planvoornemen en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Ook heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op een goede ruimtelijke ordening zoals beschreven in deze milieuparagraaf en de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

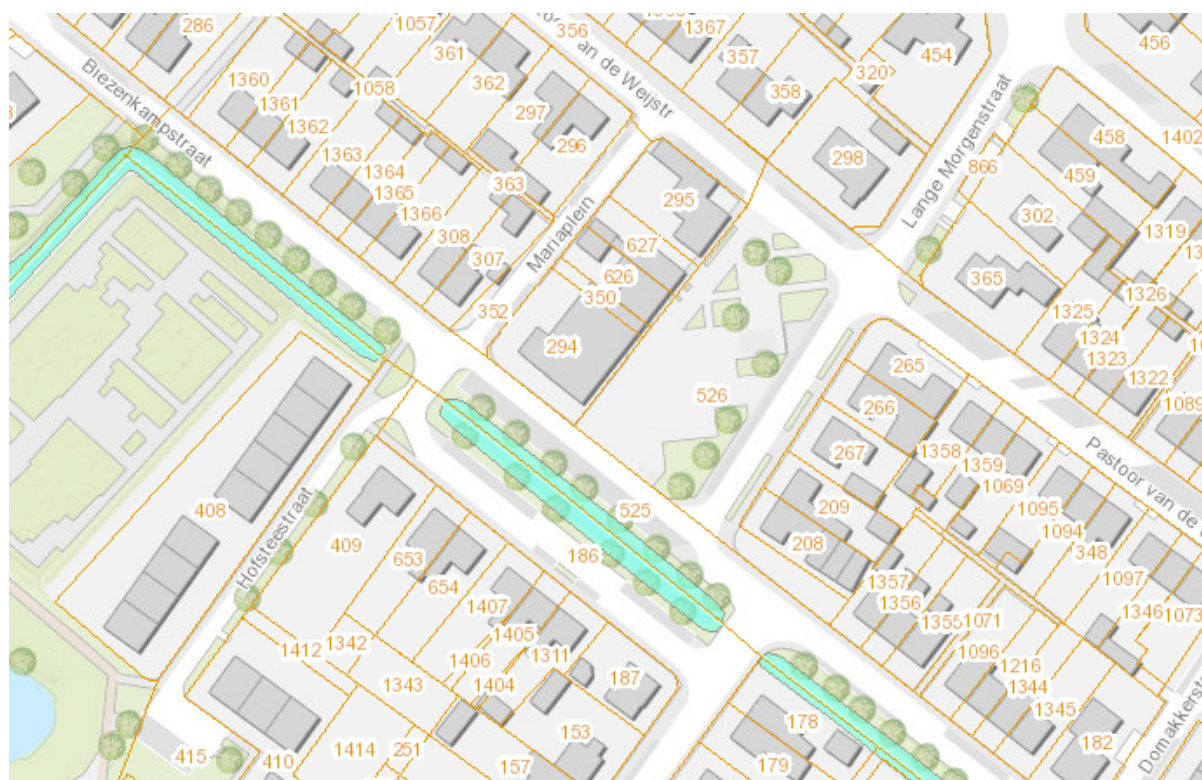
5.1 Water

5.1.1 Algemeen

In het kader van de Watertoets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het kader van het planvoornemen wordt omgegaan met het aspect water. In deze paragraaf is dit beschreven aan de hand van de (toekomstige) waterhuishoudkundige situatie.

5.1.2 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de legger van het waterschap Rivierenland blijkt dat in het besluit gebied geen watergangen van het waterschap zijn gelegen. Ten zuidwesten, ter hoogte van, het besluitgebied is parallel aan de Biezenkampstraat een C-watergang gelegen. Deze watergang heeft geen beschermingszone en is vanaf de de Biezenkampstraat en Hofsteestraat van beide zijden goed bereikbaar voor eventueel onderhoud. Het planvoornemen doet hieraan geen afbreuk



Uitsnede legger waterschap Rivierenland

Het besluitgebied is in de huidige situatie (nagenoeg) volledig verhard en aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt wordt gesloopt en vervangen door een nieuw appartementencomplex. De waterhuishoudkundige situatie blijft hierdoor ter plaatse ongewijzigd, met dien verstande dat de appartementen wel voorzien worden van een gescheiden stelsel (tot aan de perceelsgrens) en aangesloten worden op het bestaande gescheiden rioolstelsel zoals aanwezig rondom het

besluitgebied. De verschillende hemelwaterafvoeren worden gecombineerd naar een punt gebracht zodat het perceel één hemelwateraansluiting op het gescheiden rioolstelsel

5.1.3 Riolering

De voormalige supermarkt is in de huidige situatie aangesloten op de reeds aanwezige riolering van het Mariaplan. Deze situatie wijzigt niet. Ook de appartementen van het nieuwe appartementencomplex wordt hieraan aangesloten. Ook hiervoor geldt dat de verschillende vuilwaterafvoeren gecombineerd naar een punt gebracht worden en aan de achterzijde van het besluitgebied aangesloten worden op het gescheiden rioolstelsel door middel van één aansluiting. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Algemeen

In het kader van de Wet natuurbescherming dient inzichtelijk te worden gemaakt welke mogelijke effecten het planvoornemen heeft ten aanzien van beschermde natuurwaarden. In dat verband is het besluitgebied door Eelerwoude (projectnummer P9095, 10 oktober 2018) onderzocht op het voorkomen van aanwezige soorten flora en fauna. In het kader van het onderzoek is het besluitgebied bezocht op 8 april 2020. Daarnaast is in dit onderzoek nagegaan welke effecten het plan mogelijk heeft op beschermde (Natura 2000) gebieden. Voor de volledige rapportage, zie Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2.2 Soortenbescherming

Het planvoornemen zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. Hiervoor zijn door de provincie Gelderland vrijstellingen van de ontheffingsplicht opgesteld. Het planvoornemen heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling van ontheffingsplicht indien het een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Nader onderzoek naar beschermde soorten of een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Nader onderzoek naar vleermuizen

Het besluitgebied biedt potentie als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming naar verblijfplaatsen en de functionaliteit van het besluitgebied voor vleermuizen, is noodzakelijk.

Nader onderzoek naar huismuss

Het besluitgebied biedt potentie als verblijfplaats voor huismussen. Nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming naar de verblijfplaatsen en de functionaliteit van het besluitgebied voor huismussen, is noodzakelijk.

Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door

verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Verder dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met nesten van vogels en de algemene zorgplicht.

Natuurinclusief bouwen

Door het geschikte habitat biedt de directe omgeving van het besluitgebied potentie als leefgebied met verblijfplaatsen voor gierzwaluw. Geadviseerd wordt om voor gierzwaluw natuurinclusief bouwen toe te passen. Door in het nieuwe appartementencomplex verblijven te realiseren voor gierzwaluwen, is er meer ruimte voor de populatie om te groeien. Dit draagt bij aan de instandhouding van de soorten en het stimuleren van de populaties.

5.2.3 Gebiedsbescherming

Op circa 500 meter ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. De aard van de voorgenomen werkzaamheden en ontwikkeling maakt dat de effecten uitsluitend tot het besluitgebied of de zeer directe zone eromheen beperkt blijven. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Een AERIUS berekening is een methode om de uitstoot en depositie van stikstof, en de gevolgen daarvan op Natura 2000-gebieden te bepalen. In dat kader is een dergelijke berekening (Eelerwoude, projectnummer 200405, d.d. 16 april 2020) uitgevoerd en als Bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat de werkzaamheden ten behoeve van de sloop van de winkel met bovenwoning en de nieuwbouw van 10 appartementen aan het Mariaplein te Haalderen een niet significante stikstofdepositie hebben van 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. De nieuwe gebruiksfase van de 10 nieuw te bouwen appartementen aan het Mariaplein te Haalderen hebben een niet significante stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. Een vergunning Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof is niet aan de orde voor de desbetreffende werkzaamheden.

Binnen het besluitgebied worden geen bomen gekapt. Een nader toetsing van houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Tot slot maakt het besluitgebied en de directe omgeving geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Met het planvoornemen worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN. Van afname van areaal is geen sprake. Tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het GNN significant aantasten. Een toetsing aan het GNN-beleid wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht.

5.2.4 Nader onderzoek fauna

Naar aanleiding van de toetsing aan de Wet natuurbescherming (zie paragraaf 5.2.2) is nader gericht veldonderzoek (Eelerwoude, projectnummer 9095, 25 oktober 2019 Bijlage 4) uitgevoerd om aan te tonen, dan wel uit te sluiten dat aanwezige woningen/bomen een functie hebben als verblijfplaats. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat verblijfplaatsen of essentieel leefgebied voor huismuis, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis niet binnen het besluitgebied zijn aangetroffen. Essentieel leefgebied, verblijfplaatsen en fourageergebied liggen buiten het besluitgebied en buiten de invloedsferen van de voorgenomen werkzaamheden. Als gevolg van de geplande werkzaamheden worden negatieve effecten uitgesloten en treedt er geen verstoring op voor deze soorten. Wel dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermende soorten. In dat kader wordt geadviseerd om de volgende maatregelen toe te passen tijdens de werkzaamheden:

- werkzaamheden overdag uit te voeren (zowel sloop als nieuwbouw);
- nodige verlichting tijdens de bouw of sloop niet onnodig in de nacht laten branden;
- werken met geluidsluwe bouwaggregaten (verstoring);
- werkzaamheden aan het groen en sloop buiten de broedperiode van broedvogels uit te voeren (15 maart tot 15 juli).

Mits rekening gehouden wordt met voorgenoemde maatregelen en werkwijze is geen overtreding van de natuurwetten, onderdeel soortenbescherming, aan de orde. Het aanvragen van een ontheffing beschermende soorten wordt niet noodzakelijk geacht. Vanuit de eisen van de natuurbescherming is het planvoornemen derhalve uitvoerbaar.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Hiermee geeft de rijksoverheid uitvoering aan de implementatie van het Europese Verdrag van Valletta ("Malta") uit 1993 dat beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen. Met de inwerkingtreding van de Wamz krijgt de gemeente Lingewaard een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief (veelal aangeduid als 'archeologische zorgplicht'). De kern daarvan is dat de gemeente verplicht is om archeologische waarden en verwachtingen van meet af aan volwaardig mee te laten wegen in ruimtelijke plannen. Doel is om archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te bewaren. Pas als dat niet mogelijk is, dienen de archeologische waarden door middel van een opgraving veiliggesteld te worden. Daarbij geldt het "veroorzaker-principe": de initiatiefnemer (bodemverstoorder) betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

Een verantwoord beheer van het archeologisch bodemarchief in de gemeente kan niet zonder een gedegen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden en verwachtingen. Daartoe is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Lingewaard gemaakt, welke doorvertaald is in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in de thans vigerende bestemmingsplannen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft het besluit gebied geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het besluitgebied heeft daarmee geen archeologische waarde op basis waarvan archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Daarnaast is het besluitgebied reeds bebouwd waarbij de gronden geroerd zijn. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De verlener van de omgevingsvergunning en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De voormalige supermarkt is niet aangemerkt als een rijks- dan wel gemeentelijk monument. Verder heeft de bestaande bebouwing geen cultuurhistorische waarden en is op dat gebied ook niet beeldbepalend. De sloop van de bestaande bebouwing leidt daarbij niet tot vernietiging van cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Kabels en leidingen

In of nabij het besluitgebied liggen geen kabels en leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Wel zijn in het straatprofiel van het Mariaplein en de Biezenkampstraat de huisaansluiting voor gas, water en electra gelegen. Het besluitgebied is hierop aangesloten.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de omgevingsvergunning ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, zijnde Waardwonen. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Lingewaard. In deze overeenkomst wordt de aan de gemeente te betalen kosten vastgelegd. Bovendien zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele planschadeclaims worden geregeld.

Voor de gemeente Lingewaard zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van 3 extra appartementen in een nieuw te realiseren appartementencomplex ten opzichte van de reeds eerder verleende omgevingsvergunning voor 7 appartementen in de bestaande bebouwing van de voormalige supermarkt. Het bouwvlak en de toegestane goot- en bouwhoogte wordt daarbij in beperkte mate overschreden. Hiermee wordt een nieuwe invulling gegeven aan een 'rotte plek' aan het Mariaplein waardoor sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatsen. De ruimtelijke structuur zal hierdoor niet substantieel wijzigen en goed aansluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur.

Aangezien het hier slechts gaat om beperkte afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en de reeds verleende omgevingsvergunning en het planvoornemen ruimtelijk gezien zorgt voor een kwaliteitsverbetering (voorkoming verdere verpaupering) mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaand. Daarnaast voorziet het planvoornemen met dergelijke appartementen in een lokale behoefte. De ruimtelijke onderbouwing wordt echter wel conform de procedure die voor het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning moet worden doorlopen, ter inzage gelegd.

6.4 conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Onderhavige afwijking van het bestemmingsplan (aantal woningen, overschrijding bouwvlak en overschrijding goot-/bouwhoogte betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het besluitgebied en het voorkomen van verpaupering aan het Mariaplein te Lingewaard.

Hoofdstuk 7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van en ten behoeve van de realisatie van 10 appartementen in een nieuw appartementencomplex aan het Mariaplein te Haalderen en de hiervoor noodzakelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo. Voor de procedure van een dergelijke omgevingsvergunning geldt dat afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Dit maakt dat de volgende stappen doorlopen moeten worden:

- a. Verklaring Van Geen Bedenking (VVG) raad: deze is niet noodzakelijk aangezien bij besluit van 10 februari 2011 geen verklaring noodzakelijk is omdat de taken voor het beslissen op aanvragen om omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo als, zowel voorbereid met de regulier als ook met de uitgebreide procedure door het college van de gemeente Lingewaard, bij mandaat, zijn ondergebracht bij de ODRA.
- b. Voorbereiding: mogelijk vooroverleg met overheidsinstanties, zijnde betrokken diensten van rijk, provincie en andere belanghebbende.
- c. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging ontwerpbesluit. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen.
- d. Vaststelling: vaststelling door bevoegd gezag. Publicatie en terinzagelegging verleende omgevingsvergunning gedurende de beroepstermijn.
- e. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend).
- f. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Watertoets

Het verhard oppervlak neemt niet of maar beperkt toe. Derhalve zal er gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid van een eenmalige vrijstelling van 500m², aangezien deze in onderhavige situatie niet eerder is benut. Er is derhalve geen compenserende waterberging en verder watertoets noodzakelijk.

7.3 Het vooroverleg met instanties

Vooroverleg met instanties zoals de provincie en het waterschap wordt niet noodzakelijk geacht omdat de afwijking van het bestemmingsplan enkel betrekking heeft op ondergeschikte aspecten zoals de 3 extra woningen, de beperkte overschrijding van het bouwvlak en de beperkte overschrijding van de goot-/bouwhoogte. Gezien het ondergeschikte karakter van de afwijkingen en de ligging van het planvoornemen binnen bestaand bebouwd gebied passend binnen de bestaande ruimtelijke structuur is er geen sprake van strijdigheid met rijks, provinciale of gemeentelijke belangen.

7.4 Vaststelling

p.m.

