bestemmingsplan

Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.1705.269-VG01*
Datum:	*2022-04-28*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. H.J.M. van Arendonk | dhr. T.J. Oostrom*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210032*
Opdrachtgever:	*Stelis Vastgoedontwikkeling*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9

2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11

hoofdstuk 3 Beleidskader 15

3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 24

4.1 Milieueffectrapportage 24
4.2 Bodem 25
4.3 Luchtkwaliteit 25
4.4 Geluid 27
4.5 Ecologie 28
4.6 Bedrijven en milieuzonering 31
4.7 Water 33
4.8 Externe veiligheid 37
4.9 Archeologie 39
4.10 Niet-gesprongen explosieven 40
4.11 Verkeer en parkeren 41
4.12 Volksgezondheid 43

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 46

5.1 Algemeen 46
5.2 Verbeelding 46
5.3 Planregels 46
5.4 Wijze van bestemmen 47

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 49
hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 50

7.1 Algemeen 50
7.2 Omgevingsdialoog 50
7.3 Vooroverleg 50
7.4 Zienswijzen 51

hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens twee locaties in Huissen te ontwikkelen. De grootste ontwikkeling van de twee, bekend onder de naam Bloemstraat fase 6, betreft de realisatie van een woonbuurt aan de zuidrand van Huissen. De andere ontwikkeling, Malenborch 7, omvat de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 15 sociale huurappartementen aan de Malenborch 7 en Langestraat 47-49. Hiervoor dient het bestaande gebouw op het perceel gesloopt te worden. De twee ontwikkelingen hebben een connectie met elkaar, omdat ze door dezelfde partij worden ontwikkeld. Mede om deze connectie duidelijk te maken is er voor gekozen de twee locaties samen te nemen in één bestemmingsplan.

De ontwikkelingen passen niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De planlocaties zijn gelegen in Huissen. Op navolgende afbeeldingen zijn de liggingen van de locaties weergegeven.



Ligging planlocaties; noordelijke cirkel Malenborch 7, zuidelijke cirkel Bloemstraat fase 6 (bron: Google Earth)

Navolgend wordt per locatie de begrenzing beschreven.

Bloemstraat fase 6

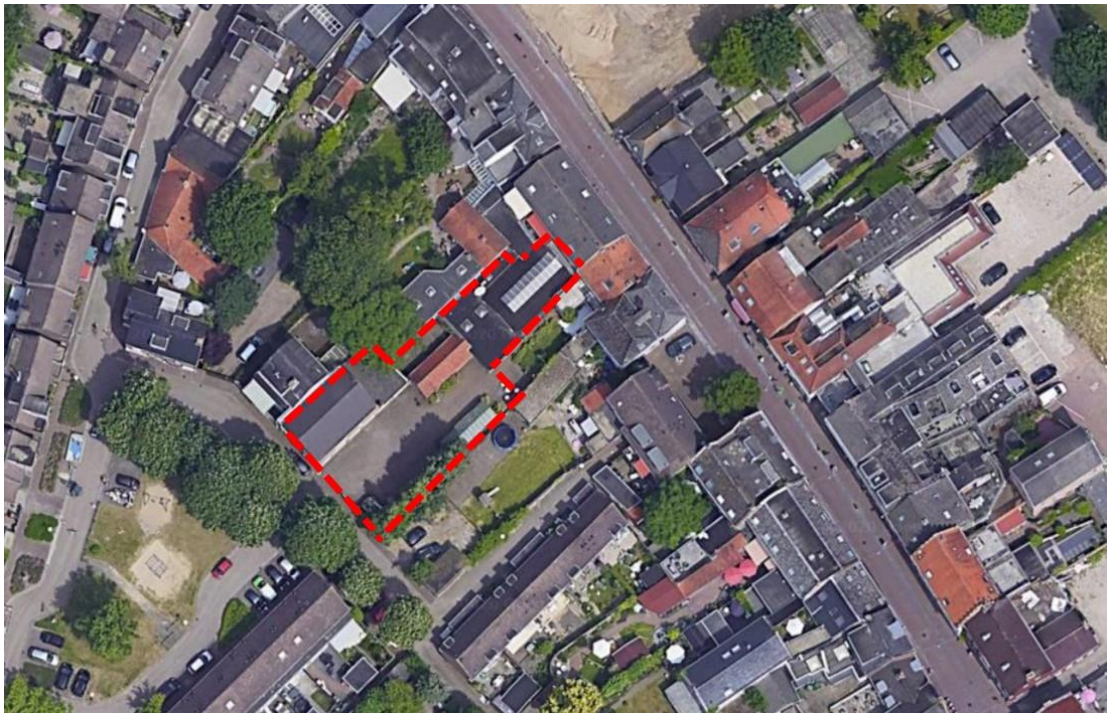
De locatie van Bloemstraat fase 6 valt onder de kadastrale gemeente Huissen, sectie E, en bestaat uit verschillende percelen. Het gaat om de percelen 3241, 2183, 2332, 2632, 2337 en delen van de percelen, 3302, 3048, 3303 en 2299. De locatie beslaat een totale oppervlakte van ca. 3,3 ha. Navolgende afbeelding toont globale begrenzing van de locatie.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Malenborch 7

De locatie van Malenborch 7 valt onder de kadastrale gemeente Huissen, sectie I, en bestaat uit verschillende percelen. Het gaat om perceel 1615 en delen van de percelen 1619, 2700 en 1107. De locatie beslaat een totale oppervlakte van ca. 760 m². Navolgende afbeelding toont globale begrenzing van de locatie.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

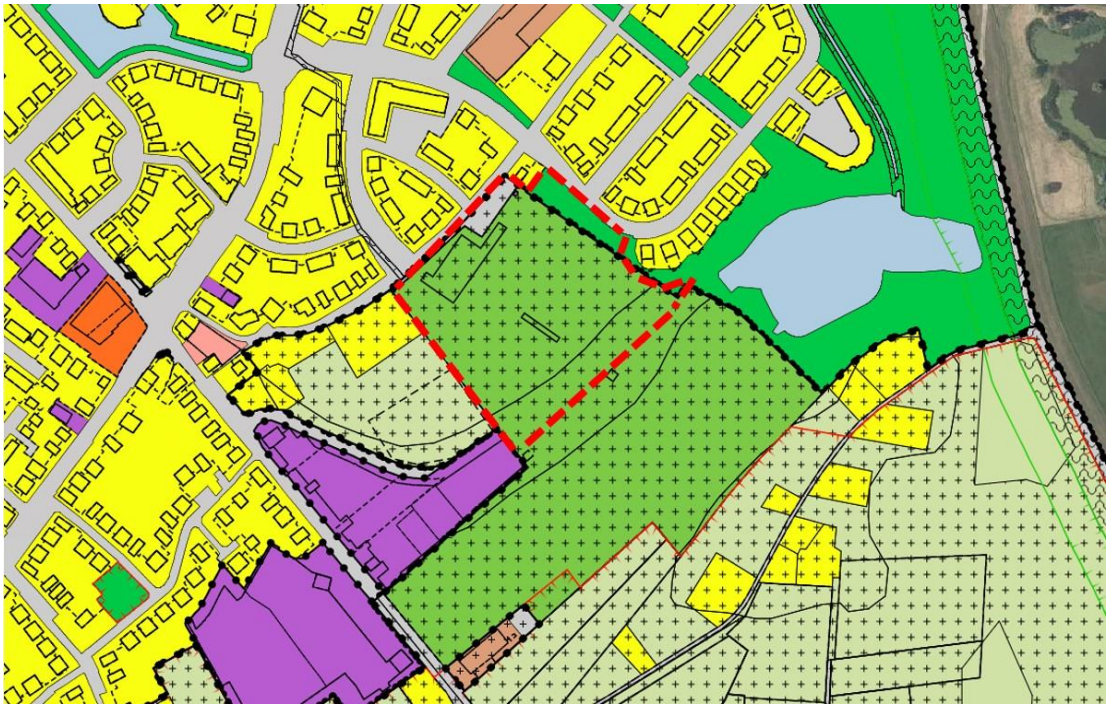
Navolgend wordt per locatie beschouwd wat de geldende bestemmingsplannen zijn en in hoeverre de initiatieven hier binnen passen.

Bloemstraat fase 6

Het plangebied ligt voor het grootste gedeelte binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard’ (2013). De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming ‘Sport’. Deze gronden zijn met name bestemd voor sportvoorzieningen en ondersteunende horeca. Woningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Daarnaast beschikt een gedeelte in het noorden van het plangebied over de bestemming ‘Verkeer’ met de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg'. Een bestaande traforuimte in het noorden van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijf - nutsvoorzieningen'.

Een zone in het noordoosten van het plangebied, aan de Frankentaler, valt binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Huissen’ (2015), waarvoor in 2017 een ‘Herstelplan Komplannen Lingewaard’ is vastgesteld. De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemming ‘Groen’.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' en 'Kom Huissen' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

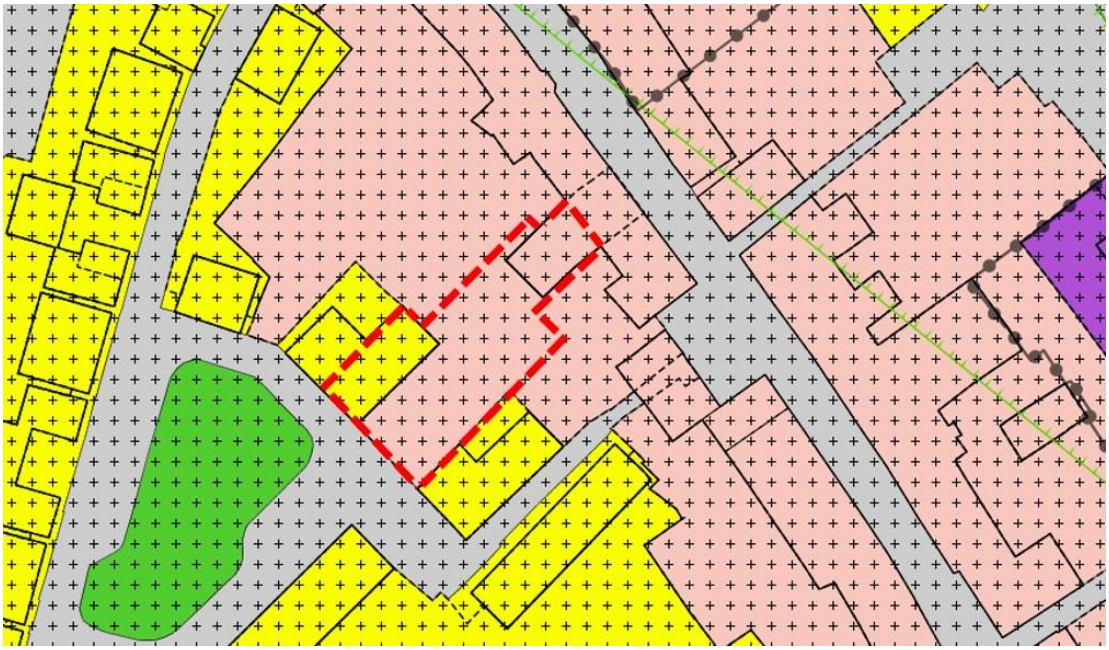
De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingen. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Malenborch 7

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van de vigerende bestemmingsplannen ‘Kom Huissen' en 'Herstelplan komplannen Lingewaard'. In het herstelplan zijn verschillende omissies in de komplannen hersteld en is er meer uniformiteit in de begrippen en regelingen aangebracht.
De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemmingen ‘Centrum’ en 'Wonen'. Voor wat betreft 'Wonen' geldt nu de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en een maximale goot- en bouwhoogten van resp. 6 en 10 meter. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn op een klein gedeelte een bouwvlak en de

functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - werkplaats' aanwezig. De goot- en bouwhoogten zijn hier ten hoogste resp. 7,5 en 12 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Huissen' (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het beoogde initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied daarom moeten worden herzien.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de plannen beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de projecten inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische haalbaarheid van de plannen. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen, waarbij de uitkomsten van het vooroverleg zijn opgenomen.

hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Beide locaties hebben in de huidige situatie een andere inrichting dan het beoogde gebruik. Dit wordt navolgend beschreven.

Bloemstraat fase 6
In de huidige situatie is het plangebied in gebruik door de voetbalvereniging Jonge Kracht Huissen. In het plangebied is een kantine aanwezig. Daarnaast bestaat het plangebied uit een voetbalveld met aan de westzijde een trainingsveld. Aan de noordzijde van het plangebied zijn de parkeerplaatsen behorende bij de voetbalvereniging gesitueerd.

Zoals weergegeven in de Visie omgeving Polseweg (2017) ondervindt het woongebied Bloemstraat in de huidige situatie overlast van het bestemmingsverkeer van de VV Jonge Kracht. Om die reden zijn plannen in voorbereiding voor een verplaatsing van de accommodatie en velden van de voetbalvereniging naar de Polseweg. In samenhang hiermee wordt een landschapszone gerealiseerd, in aansluiting op de zone van de Vlote Bloem.



Luchtfoto bestaande situatie (bron: Google Maps, 2019)



Bestaande situatie gezien vanaf de Bloemstraat (bron: Google Maps, 2017)

Malenborch 7

In het zuidwesten van het plangebied is een woning aanwezig met twee bouwlagen en een kap. Op de begane grond beschikt dit pand over meerdere garageboxen. Verder is het plangebied voor het grootste gedeelte onbebouwd en voorzien van klinkerverharding. Op het noordoostelijke deel bevindt zich het gebouw van een voormalige smederij; de werkzaamheden in de smederij zijn in 2017 beëindigd. Verder is er in het plangebied nog een kweekkas aanwezig.

Navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied.



Impressie voorzijde, gezien vanaf Malenborch (bron: Google Streetview)



Bestaande situatie op het terrein (bron: Blom Ecologie)

Centrum Huissen
Het plangebied bevindt zich in het centrum van Huissen. Het centrum, dat ook wel stadshart wordt genoemd, wordt gevormd door de straten Vierakkerstraat, Markt, Langestraat, Walstraat, Langekerkstraat en Doelenstraat. In deze lijn stonden ooit de stadswallen en -poorten. Het centrum beschikt over een veelheid aan voorzieningen. Naast winkels en horecagelegenheden zijn er onder meer een rooms-katholieke kerk, een protestantse kerk, een huisarts, een bibliotheek, het stadsmuseum en een peuterspeelzaal te vinden.

Huissen, ook wel het 'stadje van plezier' genoemd, organiseert meerdere malen per jaar activiteiten die zich allemaal in het centrum afspelen. Zo wordt er behalve de weekmarkt, ook carnaval en kermis gevierd, is er de zomerbraderie, de processieoptocht (de ümdracht), een boekenmarkt, een muziekfestijn, koningsdagactiviteiten, de jaarlijkse bloemenmarkt, Huissen bij kaarslicht, de gildefeesten, het paasvuur, het 'vleiskeure' en de intocht van St. Nicolaas. Natuurlijk zijn er ook nog de koopzondagen.

2.2 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie van beide planlocaties beschreven.

Bloemstraat fase 6
Met de beoogde ontwikkeling wordt er op de huidige locatie van VV Jonge Kracht Huissen een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het voornemen is om in totaal 60 woningen te realiseren. Het inrichtingsplan gaat uit van een gevarieerd programma met vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen (drie-onder-een-kapwoningen).

Bloemstraat fase 6 in Huissen wordt een gemêleerde woonbuurt die aansluit op een bestaande woonwijk en die de overgang vormt naar de ecologische zone in het verlengde van de Vlote Bloem. Het plangebied wordt voorzien van infrastructuur die goed aansluit op het omliggende gebied. De ontsluitingsstructuur binnen het plangebied bestaat uit een lommerrijke gebogen laan die voor het autoverkeer aansluit op de Frankentaler. Vanuit de Bloemstraat worden twee langzaamverkeerverbindingen voorgesteld door het plangebied. Deze langzaamverkeersverbindingen maken onderdeel uit van doorgaande groene zones die aansluiten op de ecologische zone en het nieuwe sportpark. De groene zone aan de zuidwestzijde van het plangebied omvat tevens een bestaande en te verbreden greppel. Het bestaande langzaamverkeerspad in de noordoosthoek van het plangebied, van de Frankentaler naar de Vlote Bloem, wordt in stand gehouden.

Navolgende afbeelding toont het inrichtingsplan van de beoogde situatie.



Inrichtingsplan (bron: Civil Management)

De gehele woonbuurt Bloemstraat fase 6 zou gelezen kunnen worden als één groot landschapspark met een subtiel gebogen laan waaraan vrijstaande villa's, royale twee-onder-een-kapwoningen en drie-onder-een-kapwoningen gelegen zijn. De laan is zodanig ingericht dat auto's te gast zijn. Er wordt daarvoor een 5,5 m brede rijloper van rode keramische klinkers gerealiseerd, met aan één zijde langsparkeren en aan weerszijde een 3 m brede groenstrook met een doorgaande onregelmatig geplaatste bomenstructuur. Dit versterkt het gevoel van een landschapspark. Ook aan het parkeerbeleid is veel aandacht besteed. Bijna alle kavels hebben grotendeels 2 parkeerplaatsen (of meer) op eigen terrein.

De architectonische uitwerking verwijst naar de Engelse landhuisstijl of villaparkstijl uit de 'Fin de Siècle'. Hierbij is sprake van "eenheid in verscheidenheid"; de woningen zijn familie van elkaar, maar er is telkens sprake van individuele herkenbaarheid. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de beoogde woningen in het plangebied.



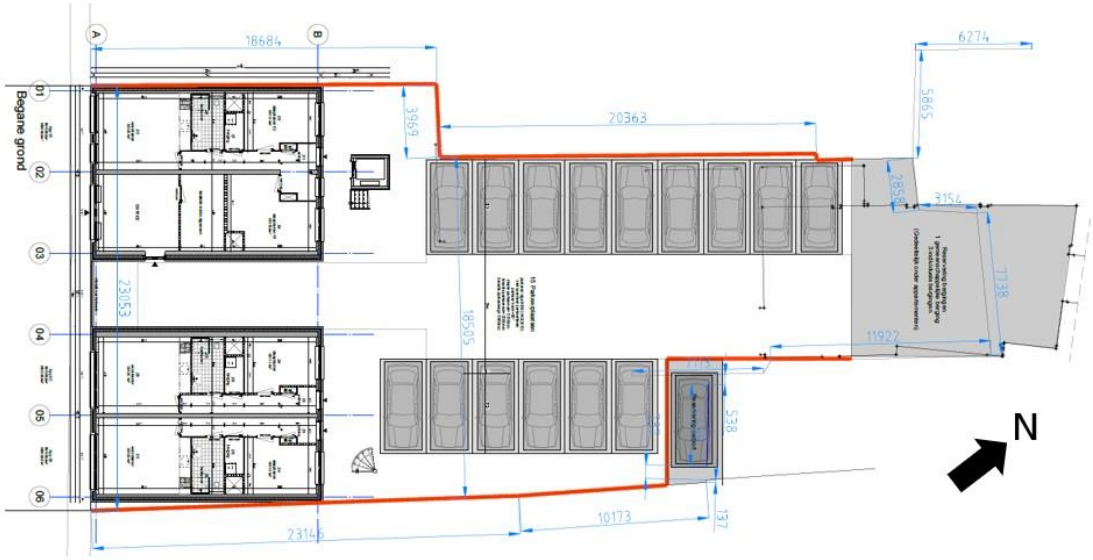
Impressie beoogde woningen (bron: Mulleners + Mulleners)

Tevens worden alle woningen in Bloemstraat fase 6 duurzaam gebouwd. Dankzij de goede isolatie en duurzame methode van bouwen zijn ze energiezuinig (nul op de meter) en volledig aardgas-vrij. Alle woningen krijgen een individuele warmtepomp, in combinatie met Triple HR++ glas en meerdere zonnepanelen op het dak. Door deze vorm van bouwen verbruikt de woning minder energie dan een traditionele cv-installatie, wat goed is voor het milieu. De zonnepanelen worden weggewerkt boven in het dak, waardoor de woningen esthetisch zeer aantrekkelijk zijn.

Malenborch 7

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er op de planlocatie een appartementencomplex bestaande uit 15 sociale huurappartementen beoogd aan de zijde van de straat Malenborch. Met het oog op deze ontwikkeling zijn er verschillende ingrepen in het plangebied nodig: het slopen van de woning Malenborch 7, van de kas en van de bebouwing van de voormalige smederij.
Mulleners + Mulleners Architecten hebben hiervoor een Voorlopig Ontwerp (d.d. 11 juni 2020) vervaardigd dat voorziet in twee geschakelde bouwdelen; een deel met drie lagen en een kap en een deel met drie bouwlagen. De wooneenheden zijn aan de achterzijde ontsloten.
Om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners wordt er op het binnenterrein een parkeerterrein aangelegd. Het parkeerterrein met 15 parkeerplaatsen wordt bereikt via een onderdoorgang vanaf Malenborch.
Bergingen zullen worden gerealiseerd in het appartementengebouw, maar er wordt ook gedacht aan een bijgebouw met individuele en gemeenschappelijke bergingen op het achterterrein.

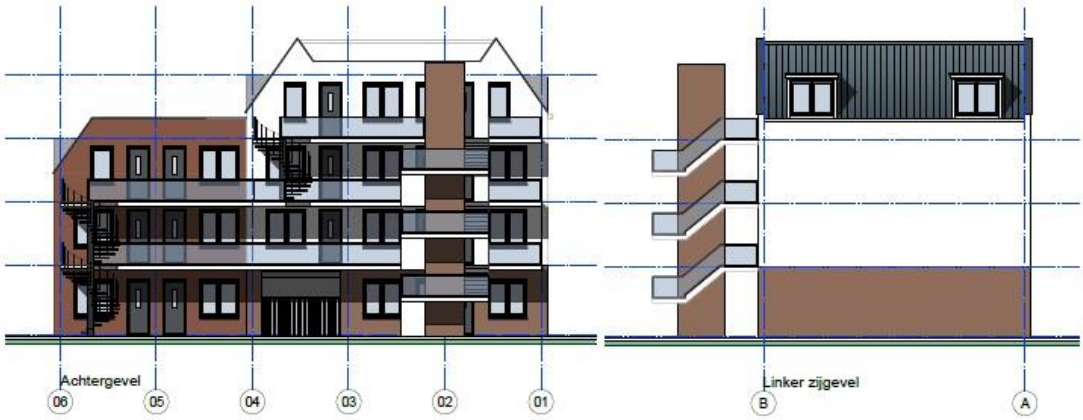
In de toekomstige situatie wordt het plan beoogd dat op de navolgende afbeeldingen is weergegeven.



Plattegrond beoogde situatie (bron: Mulleners + Mulleners Architecten, voorlopig ontwerp d.d. 11-06-2020)



Voorstel voorgevel en rechter zijgevel (bron: Mulleners + Mulleners Architecten, voorlopig ontwerp d.d. 11-06-2020)



Voorstel achtergevel en linkerzijgevel (bron: Mulleners + Mulleners Architecten, voorlopig ontwerp d.d. 11-06-2020)

Het appartementengebouw bestaat uit 15 appartementen van ca. 57 m² bvo. Deze zijn verdeeld over een hoger en een lager gedeelte. Het hogere gedeelte (bouwhoogte ca. 13 m) bevat 9 appartementen, terwijl het lagere gedeelte (bouwhoogte ca. 10 m) 6 appartementen bevat. Het gaat om sociale huurwoningen, die in samenhang bezien moeten worden met de ontwikkelingen aan de Bloemstraat in Huissen.

hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
Beide plannen zijn relatief kleinschalig van aard, waardoor ze geen landelijke impact hebben. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woningen duurzaam van aard worden en voorzien in klimaatadaptieve maatregelen, zoals een IT-riool, waterberging en correcte waterlozingsroutes. Daarnaast voorzien de woningen in een behoefte, zoals blijkt toelichting paragraaf 3.4.3, wat aansluit op de ambitie van het Rijk te voorzien in een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de NOVI zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief raakt aan één van de 14 in het Barro geformuleerde rijksbelangen, namelijk titel 2.13 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het plangebied ligt immers in het gebied dat in kaart 7 van het Barro door het Rijk indicatief is aangemerkt als Romeinse Limes. Een nadere uitwerking en begrenzing vindt plaats in de verordening van de betreffende provinciale staten. Toetsing aan deze uitwerking vindt plaats in toelichting paragraaf 3.2.2. De overige belangen van het Barro zijn verder niet specifiek van toepassing, waarmee het geen belemmeringen vormt voor voorliggende planontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.
De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. 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.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Gezien de beoogde ontwikkelingen gezamenlijk in 75 woningen voorzien wordt de projecten aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Derhalve worden hieronder de 'treden' van de ladder doorlopen.

Behoefte
In toelichting paragraaf 3.4.3 is een samenvatting opgenomen van de Nota Wonen 2020-2025. Uit deze nota blijkt dat er in de kern Huissen een kwantitatieve woningbehoefte bestaat, met name in de sociale huursector. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen, waarbij de woningen van Malenborch 7 ingezet worden als sociale huurwoning in Huissen. Daarmee is het in lijn met de bepalingen van de Nota Wonen. Een nadere toetsing aan de Nota Wonen 2020-2025 vindt plaats in toelichting paragraaf 3.4.3.

Bestaand stedelijk gebied
In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het centrum van Huissen is als een dusdanig samenstel aan te merken, waardoor Malenborch 7 zich bevindt in bestaand stedelijk gebied. Ook Bloemstraat fase 6 is als een dusdanige locatie aan te merken door de ligging tussen woningen ten noorden en oosten, bedrijven ten westen en een veldsportcomplex ten zuiden.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018. In de Omgevingsvisie staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De provincie Gelderland legt bij de uitoefening van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt daaraan richting gegeven.

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat thematische visieschetsen. De schetsen zijn een grove schets van in het oog springende bestaande en nieuwe initiatieven, kansen, mogelijkheden en ontwikkelingen. De ambities die hieruit volgen zijn:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur.
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Planspecifiek
Voor de beoogde ontwikkelingen is met name de ambitie voor de woon- en leefomgeving van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Daarbij zijn de volgende ambities opgesteld:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt hier invulling aangegeven door duurzame woningbouw toe te passen. De woningen worden goed geïsoleerd, aardgasloos aangelegd en voorzien van zonnepanelen. Ze krijgen daarnaast een klassieke uitstraling. Doordat het plan onder andere sociale huurappartementen bevat speelt het in op de diversiteit aan woningvraag. De beoogde ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambities van de provincie wat betreft woningbouw.

Daarnaast heeft de provincie de ambitie in 2050 klimaatbestendig te zijn. Specifiek beoogt de provincie toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar. Om hieraan tegemoet te komen worden in voorliggend plan diverse maatregelen genomen. Bij Malenborch 7 wordt het overtollige regenwater op het perceel verwerkt door een correcte lozingsroute in de bodem. Er wordt daarnaast waterberging aangebracht door rondom de parkeerplaatsen op het achterterrein een verdiept gedeelte aan te leggen. Daarbij worden de parkeerplaatsen, met uitzondering van de rijweg, voorzien van waterdoorlatende roosters. Hierdoor kan een grasbed zich nestelen tussen de roosters op de parkeerplaatsen. Deze grasparking zorgt voor het vasthouden van hemelwater en infiltratie van regenwater. Verder worden de afscheidingswanden met de naastgelegen percelen voorzien van een verticale geveltuin, wat zorgt voor het vasthouden van hemelwater en daarnaast verkoeling biedt voor de gevel.
In het plangebied van Bloemstraat fase 6 wordt de rijbaan gerealiseerd met halfverharding in de vorm van gebakken klinkerverharding. Dit heeft een betere waterdoorlatendheid dan asfalt. Het parkeren langs de weg is alleen bedoeld voor bezoekers. Het voorstel is goed gefundeerd en gedraineerd gras te gebruiken voor de parkeerplaatsen. Daarnaast worden ook de tuin- en wandelpaden voorzien van halfverharding.

Voorts wordt op beide locaties in zoveel mogelijk groen voorzien om te hittestress tegen te gaan en te zorgen voor schaduw.

Ten slotte wordt voor het onderhavig bestemmingsplan vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de kaartlaag 'windenergie aandachtsgebied' van de themakaart 'Ruimtelijk beleid'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan in lijn is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018. De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek
Aan de hand van de bij de Omgevingsverordening behorende kaart zijn de voor de planontwikkeling relevante bepalingen geïdentificeerd. Het plangebied is verbonden met de navolgende bepalingen:

- Artikel 2.24 (eenmalige uitbreiding glastuinbouw)
- Artikel 2.25 (tijdelijk verbod nieuwvestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.26 (tijdelijk verbod uitbreiding bestaande glastuinbouw)
- Artikel 2.27 (tijdelijk verbod hervestiging glastuinbouw)
- Artikel 2.38 (instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied)
- Artikel 2.59 (beschrijving van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes)
- Artikel 2.60 (instructieregel bestemmingsplan bescherming Romeinse Limes)
- Artikel 3.33 (verbod op winning fossiele energie in Intrekgebieden)

Een groot deel van deze provinciale regels is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkelingen. Daarnaast zijn in de Verordening regels opgenomen over het planologisch toevoegen van nieuwe woningen (afdeling 2.1). In een dusdanig geval beoordelen Gedeputeerde Staten een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

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;

Er wordt voldaan aan sub a, wat blijkt uit toelichting paragraaf 3.1.3. Ook is in toelichting paragraaf 3.2.1 aangetoond dat de planontwikkeling in lijn is met het meest recente provinciale beleid, namelijk met

de Omgevingsvisie. Uit toelichting paragraaf 3.3.1 blijkt dat onderhavige planontwikkeling regionaal is afgestemd. Hierbij werden geen bezwaren tegen de ontwikkeling gemaakt.

Voorts is het van belang het plan te toetsen aan artikel 2.59 en 2.60, omdat het plangebied zich bevindt in de 'Limeszone'. Deze zone is bedoeld voor de bescherming de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes. De kernkwaliteiten zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici), grafvelden, scheepswrakken en de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens. In het plangebied zijn visuele resten van deze kwaliteiten niet meer aanwezig. Om aan te tonen dat ook de kwaliteiten in de bodem niet aangetast worden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De hoge archeologische verwachtingswaarde is met dit onderzoek bevestigd, waardoor in het kader van de bouw van het appartementengebouw een aanvullend onderzoek vereist is. Daarnaast dient de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gehandhaafd te worden. Dit komt nader aan bod in toelichting paragraaf 4.9. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes worden daarmee voldoende beschermd. Daarnaast zijn er in voorliggend bestemmingsplan regels opgenomen ter bescherming van de kernkwaliteiten, waarmee voldaan wordt aan artikel 2.60 van de Omgevingsverordening.

Vanuit de Omgevingsverordening komen verder geen voor het plangebied relevante thema's naar voren. Geconcludeerd kan worden dat de verordening geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. In 2018 heeft de regio een regionale Woonagenda voor de subregio Arnhem e.o. opgesteld. Focus in die agenda lag op: betaalbaar, passend en goed, duurzaamheid en wonen-zorg, en ‘verschil maken’.

Met de nieuwe woonagenda, die op 20 april 2021 is vastgesteld door het college van de gemeente Lingewaard, geeft de regio verdere invulling aan de Groene Metropoolregio en de Woondeal. Daar zijn immers de belangrijkste opgaven en richtingen benoemd. De regio brengt de voornemens een stap verder door waar mogelijk concreet aan te geven waar en hoe deze verder worden gebracht (welke gemeente draagt wát bij aan de voornemens uit de Woondeal?).

De regio ziet voor de komende jaren de volgende opgaven op het gebied van het wonen in de subregio Arnhem e.o. Deze thematiek sluit aan bij de opgaven uit de Woondeal en geven invulling aan de ontspannen, groene en circulaire regio:

Thema's	Opgaven
Sneller	Kwantitatieve opgave Adaptief programmeren Afstemming initiatieven
Betaalbaar	Betaalbaarheid in huur en koop
Toekomstbestendige voorraad	Betaalbare verduurzaming Flexibiliteit Groen en circulair Leefbaarheid, jaren 60/70 wijken
Focus op doelgroepen	Arbeidsmigranten Woonwagenbewoners Wonen-zorg

Planspecifiek
Er is sprake van een kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Bij nieuwbouw dient de focus meer op de kwaliteit te liggen. Vanuit kwalitatief oogpunt hebben de samenwerkende gemeenten van de subregio Arnhem dan ook enkele toetsingscriteria opgesteld. Deze subregionale kwaliteitscriteria bij nieuwe

bouwplannen dienen als kader om lokale bouwplannen aan te toetsen. Voor voorliggend plan zijn de volgende kwaliteitscriteria relevant:

- Behoefte (inspelen op mismatch Woningmarktonderzoek, juiste woning op de juiste plek);
- Betaalbaarheid, minimaal 50% van nieuwe initiatieven;
- Ambities duurzaamheid, levensloopbestendigheid.

Van deze eisen is de eis 'minimaal 50% van nieuwe initiatieven' geen doelstelling van voorliggend plan. Dit heeft te maken met het volgende: het plan is reeds op 27 oktober 2020 ambtelijk besproken in de subregio Arnhem en akkoord bevonden. De nieuwe Woonagenda subregio Arnhem is pas na deze tijd vastgesteld, waardoor hiermee in het ontwerp geen rekening gehouden kon worden. Daarnaast heeft de 50% betrekking op het totale gemeentelijke programma van nieuwe projecten. Per individueel project kan hier dus van afgeweken worden. Tevens komt uit het eerste kwaliteitscriterium, 'behoefte (inspelen op mismatch Woningmarkt, juiste woning op juiste plek), de eis voort dat de juiste woning op de juiste plek moet komen. Uit het Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat een groot deel van de woningbehoefte in Lingewaard bestaat uit middeldure en dure koopwoningen. In het plan zijn daarnaast 15 sociale huurwoningen opgenomen, waarmee het plan inspeelt op de vraag naar geschikte woonruimte voor jongeren, starters en senioren. Ook wordt daarmee voorzien in het aandeel (levensloopbestendige) sociale woningen van het totale plan, wat in regionaal verband gewenst is.

Bij de uitwerking van Bloemstraat fase 6 wordt beoogd een duurzame en klimaatbestendige wijk te realiseren. De woningen worden immers conform de eisen van het Bouwbesluit en de BENG-eisen gebouwd. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk met halfverharding gewerkt en wordt er voldoende groen en water aangelegd om het gebied klimaatbestendig te maken. Ook bij Malenborch 7 worden diverse maatregelen getroffen om de locatie duurzaam en klimaatadaptief te maken. Deze maatregelen zijn beschreven in toelichting paragraaf 3.2.1. Voorts is bij de locaties sprake van inbreiding, omdat ze onderdeel uitmaken van het stedenbouwkundig samenstel van de bebouwde kom. Daarmee voldoet het plan aan verschillende kwaliteiten en heeft het toegevoegde waarde voor de lokale en regionale behoefte.

Kwantitatief streeft de subregio Arnhem naar een netto toevoeging van ca. 12.510 woningen in de periode 2019-2030. De Subregionale Woonagenda geeft niet aan hoe deze woningen kwantitatief inpasbaar zijn, dat wordt uitgewerkt door de gemeente. In toelichting paragraaf 3.4.3 is dit vanuit de gemeente Lingewaard nader toegelicht.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de regionale woningbehoefte en in lijn is met het grootste deel van de kwaliteitscriteria.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard

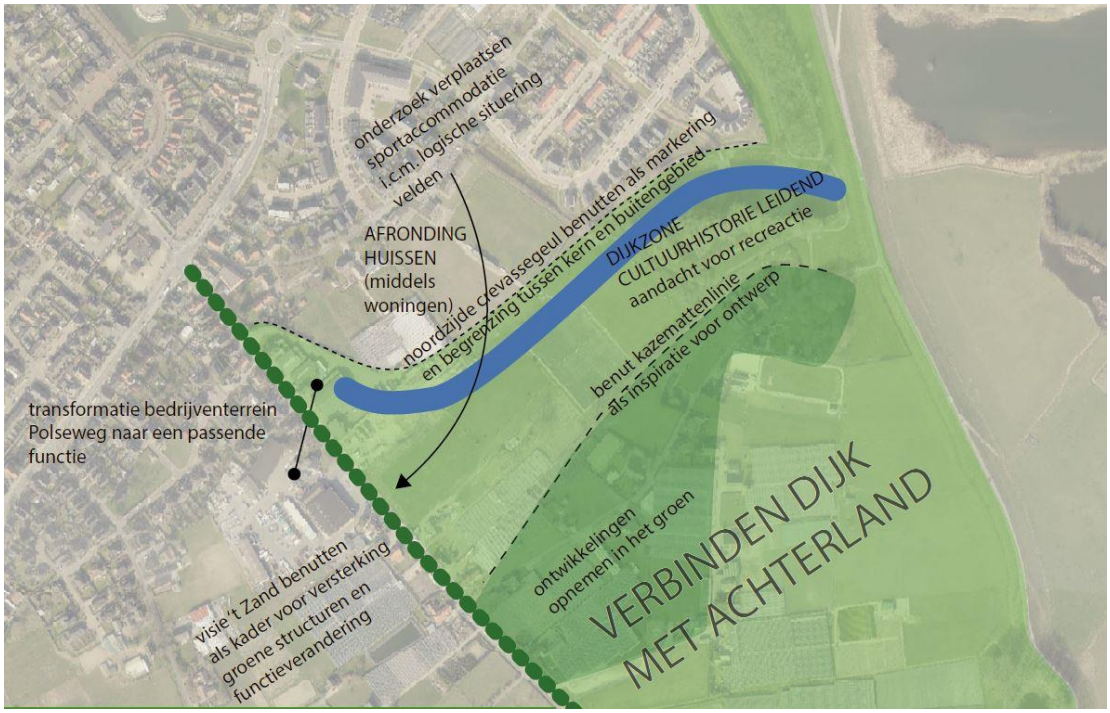
In de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt medebepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies op vrijkomende terreinen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

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

Planspecifiek
Onderhavige initiatieven vallen binnen de woningbouwcontouren van Huissen en sluiten daarmee aan bij de structuurvisie van Lingewaard. Ook wordt in de structuurvisie gesproken over de behoefte aan woningen in de betaalbare prijsklasse. Hier wordt nader op ingegaan in toelichting paragraaf 3.4.3.

3.4.2 Visie omgeving Polseweg

In de Ruimtelijke structuurvisie gemeente Lingewaard 2012-2022 zijn ontwikkelingsrichtingen opgenomen voor de omgeving Polseweg. Als een nadere uitwerking hiervan is de Visie omgeving Polseweg (2017) opgesteld. Directe aanleiding was het feit dat de huidige accommodatie van VV Jonge Kracht overlast veroorzaakte en toe was aan revitalisering. In plaats van een grondige renovatie is gekozen voor een nieuwe sportaccommodatie met een ontsluiting aan de Polseweg. Door ook de sportvelden te verplaatsen, ontstaat op het noordelijke deel van de huidige sportaccommodatie ruimte voor een woningbouwontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op die woningbouwontwikkeling.



Overzichtskaart van de belangrijkste aanknopingspunten uit de Visie omgeving Polseweg

3.4.3 Nota Wonen Lingewaard 2020-2025

De nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020-2025. De nota vormt het kader om samen met partners er voor zorg te dragen dat er resultaten behaald worden. Om tot een gewenst resultaat te komen presenteert de gemeente een stip op de horizon in hun visie op de woningmarkt. Die visie is uitgewerkt in vier thema's: nieuwbouw, aanpak bestaande voorraad, beschikbaarheid (sociale) huursector en specifieke doelgroepen (starters/jongeren en ouderen).

Nieuwbouw
De afgelopen jaren zijn wachttijden voor sociale huurwoningen opgelopen, is de tijd dat koopwoningen te koop staan gedaald en zijn prijzen in de bestaande koopmarkt fors gestegen, in gemeente en regio. De gemeente wil in de nieuwbouw sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Al met al is de opgave om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Aanpak bestaande voorraad
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 levensloopbestendigheid. Bij de energietransitie hanteert de gemeente drie pijlers: energiebesparing, duurzame opwek en warmtetransitie.

Beschikbaarheid (sociale) huursector
Bij gelijkblijvende scheefheid is de benodigde kernvoorraad naar verwachting 4.110 sociale huurwoningen in 2033. Dit betekent een toename van 250 sociale huurwoningen in de komende 10 jaar. Met een grote slag om de arm: bij een mogelijke recessie zal dit de komende jaren mogelijk groter zijn.

Specifieke doelgroepen (waaronder starters/jongeren en ouderen)
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.

Voor de startende huishoudens die wel in de kernen willen blijven wonen, moeten er geschikte en bereikbare woningen zijn. Dit geldt ook voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Daarvoor is het nodig om geschikte woningen te behouden, nieuwe passende woningen toe te voegen en ook een aantal aanvullende maatregelen te treffen.

Planspecifiek
Voor Lingewaard bestaat de ambitie om 1.710 woningen van 2020-2030 te realiseren. Het aantal wordt niet gezien als hard maximum. Daarnaast vindt om de 2 jaar een nieuw woningbehoefteonderzoek plaats om vraag en aanbod te blijven monitoren. De gemeente Lingewaard heeft haar eigen onderzoek van Companen voor Lingewaard uit 2015 geactualiseerd (rapport d.d. 19 april 2019).
Op dit moment heeft Lingewaard ongeveer 1.048 woningen in plannen tot 2025. Dit is inclusief dit plan. Er zijn op dit moment circa 450 woningen in harde plannen. De vraagtoename tot 2020-2025 is circa 1.280 woningen.
Voor Huissen is de vraagtoename 455 woningen tot 2025. In de planning (tot 2025) zitten er 450 (inclusief dit plan). Hiervan zitten 265 woningen in “harde” plannen (dat wil zeggen dat er een vastgesteld bestemmingsplan ligt). Ook is in de Woondeal afgesproken om 130% te programmeren. Kortom: het een en ander biedt nog ruimte aan het toevoegen van kwalitatief goede woningen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt in totaal maximaal 75 woningen mogelijk. Het plan voor Bloemstraat fase 6 staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. Ook is het voorliggend plan binnen de subregio Arnhem en omgeving afgestemd.
De beoogde ontwikkeling aan de Bloemstraat voorziet in 60 woningen, deels vrijstaande woningen, deels twee-onder-een-kapwoningen en deels drie-onder-een-kapwoningen. Dit programma is twee jaar geleden nauwgezet afgestemd met de gemeente Lingewaard en is gebaseerd op het woonbeleid 2016-2020. Hierbij lag het accent op doorstroming. De ontwikkeling draagt bij aan het doorstromen van een groep vanuit huurwoningen en goedkope koopwoningen naar een duurder segment.

Daarnaast wordt er ook op het gebied van duurzaamheid aangesloten bij de doelen van de Nota Wonen. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. Doordat deze al in de ontwerpfase worden meegenomen kunnen ze op een fraaie wijze geïntegreerd worden in het plan. Daarnaast zullen woningen voorzien worden van een warmtepomp en een goede isolatie, waarmee voldaan wordt aan de eisen van BENG en het Bouwbesluit.

In het nieuwe woonbeleid (2021-2025) is er meer aandacht voor betaalbare woningen (50%). Dit in aansluiting op de regionale Woondeal. Hierin is onder andere opgenomen de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden. In de nota Wonen wordt een ambitie van 250 sociale huurwoningen in de komende tien jaar geformuleerd.
In het plan Bloemstraat was hier gezien het doorlopende traject geen ruimte meer voor. Daarom is ontwikkelaar gevraagd Malenborch te ontwikkelen.

Voorliggend plan (Malenborch) speelt in op de ambitie om meer sociale huur te ontwikkelen. De sociale huurwoningen van Malenborch 7 zijn geschikt voor jonge huishoudens, senioren en starters, waarmee het voorziet in een passend aanbod voor specifieke doelgroepen. Dit sluit tevens aan op de ambitie van de gemeente in de Lingewaardse kernen een diversiteit aan woningen en woonmilieus aan te bieden. Het plan voor Malenborch staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden. Ook is het voorliggend binnen de subregio Arnhem en omgeving afgestemd.

Voorliggend bestemmingsplan is uitvoerbaar in lijn met de Nota Wonen, omdat het enerzijds inspeelt op de woningbehoefte aan duurdere woningen en anderzijds aan meer betaalbare woningen in de gemeente.

hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer

woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat in totaal immers 75 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Om dit inzichtelijk te maken is in de planvoorbereiding een aanmeldingsnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Hieruit komt naar voren dat er geen belangrijk nadelige milieugevolgen optreden. Burgemeester en wethouders van Lingewaard kunnen op basis van deze aanmeldingsnotitie besluiten dat er geen m.e.r-(beoordeling) nodig is. De aanmeldingsnotitie is bijgevoegd als bijlagen bij toelichting bijlage 1.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geschikt is voor de beoogde functie van het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is (gemaakt) voor de beoogde functie.

Planspecifiek

Voor beide locaties zijn bodemonderzoeken uitgevoerd om inzichtelijk te maken of de bodemkwaliteit voldoet voor het beoogde gebruik. Dit wordt navolgend beschouwd.

Bloemstraat fase 6

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woonbuurt en de verplaatsing van de voetbalvereniging is er door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd op 14 juli 2017 (zie bijlagen bij toelichting bijlage 2).

Deellocatie D van het bodemonderzoek betreft de planlocatie voor de beoogde woningbouw. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Malenborch 7

Een deel van de locatie krijgt een gevoeligere functie. Daarom is een bodemonderzoek (BK Ingenieurs B.V., 183304, d.d. 20 september 2018, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3) binnen het plangebied uitgevoerd. Uit de beoordeling van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied geschikt is voor de functie wonen.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ verslechtert. Indien het plan wel ‘in betekenende mate’ bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkelingen worden in totaal 75 woningen gerealiseerd. De ontwikkelingen kunnen derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van Atlas Leefomgeving (Rijksoverheid) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de locaties bedragen respectievelijk 17 µg/m³ PM_{10}, 10 µg/m³ $PM_{2,5}$ en 16 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1. verzorgingstehuizen;
    2. psychiatrische inrichtingen;
    3. medische centra;
    4. poliklinieken;
    5. medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en actieplannen.

Nota Geluidsbeleid gemeente Lingewaard
De doelstelling van het geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Geluidhinder is lokaal van aard. Sinds de gewijzigde Wet geluidhinder van kracht is geworden heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Dit biedt de gelegenheid om naar eigen inzicht te werken en maatwerk te leveren.

Het geluidsbeleid heeft vooral betrekking op nieuwe situaties zoals de aanleg van nieuwe wegen en woonwijken. Ook voor deze ontwikkelingen gelden de vastgestelde ambities. In de ontwikkelingsfase kan daarmee rekening worden gehouden. Om deze ambities te realiseren worden ter beperking van de geluidhinder maatregelen genomen. Hierbij wordt een voorkeursvolgorde gehanteerd: eerst de maatregelen bij de bron van het geluid, dan in de overdracht en als laatste maatregelen bij de ontvanger. Bij het nemen van maatregelen wordt naast de kostenefficiëntie ook de duurzaamheid van de maatregel beoordeeld.

Planspecifiek
Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Doordat er met voorliggend plan de realisatie van woningen wordt beoogd, dient beschouwd te worden of de geluidsbronnen uit de Wet geluidhinder belemmeringen vormt voor de ontwikkelingen.

Bloemstraat fase 6
Wegverkeerslawaai
Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai door Econsultancy op 25 april 2022 (zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Uit het onderzoek komt naar voren dat er een overschrijding op de nieuwe woningen aan de Frankentaler, ten gevolge van de toename van het verkeer op de Frankentaler, een 30 km/uur-weg. De rapportage in de bijlage vermeldt enkele maatregelen die genomen kunnen worden, zoals meer afstand aanhouden tussen de woningen en de weg of de tuin aan de kant van de Frankentaler situeren. Bronmaatregelen zijn niet haalbaar en reëel. Omdat de Frankentaler geen geluidzone heeft is een aanvraag van hogere waarde niet aan de orde. Vanwege de moderne gevelwering van de woningen wordt het binnenniveau voldoende geacht.

Ook is in het onderzoek getoetst of het plan leidt tot overschrijdingen van de grenswaarden bij omliggende woningen. Conclusie van het onderzoek is dat de toename van het geluidsniveau ruim onder de 2 dB,

de ondergrens van wat als significante toename wordt gezien, blijft. Daarmee is wat betreft geluid van wegverkeer geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaai
De beoogde ontwikkeling bevindt zich op ca. 2,7 km van de dichtstbijzijnde spoorweg. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

Industrielawaai
In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.6.

Malenborch 7
Wegverkeer
Enkele wegen in de directe omgeving van het plangebied, bestaande uit de Stadswal, Stadswal Noord en Stadsdam, zijn met een snelheidsregime van 50 km/u onderzoeksplichtig. Vanwege de afstand tot deze wegen (minder dan 200 m) is akoestisch onderzoek wegverkeer vereist. Om aan deze verplichting te voldoen is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd (Adviesburo VanderBoom, 20-079, d.d. 12 januari 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Er hoeft voor de geluidbelasting door wegverkeer geen hogere waarde te worden aangevraagd. Daarnaast wordt het ambitieniveau uit de Nota Geluidsbeleid van de gemeente Lingewaard voor het gebiedstype dorpscentrum gehaald.

Spoorweglawaai
De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ca. 3,3 km afstand. Vanwege deze ruime afstand zijn er geen belemmeringen wat betreft geluid van het spoor te verwachten.

Industrielawaai
In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Wel is geluid van omliggende bedrijven nog steeds van belang in het kader van milieuzonering. Deze toetsing vindt plaats in toelichting paragraaf 4.6.

De bepalingen van de Wet geluidhinder vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming
Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming is in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN vormt een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'.

Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

Planspecifiek
Vanuit ecologie zijn soortenbescherming en gebiedsbescherming van belang. Navolgend worden deze aspecten per locatie beschouwd.

Bloemstraat fase 6
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is op 12 juli 2017 door Econsultancy een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 6). Uit onderzoek blijkt dat ten aanzien van soortenbescherming en gebiedsbescherming een nadere onderbouwing nodig is.

Soortenbescherming
Ten aanzien van soortenbescherming dient rekening te worden gehouden met een onderzoek in het seizoen waarin de soorten actief zijn, dit betreft globaal een start in de winterperiode t/m september. Indien beschermende soorten worden aangetroffen, dan dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Gelderland.

Aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy op 30 november 2018 (zie bijlagen bij toelichting bijlage 7) naar aanleiding van de resultaten van de eerder uitgevoerde natuurtoets. Uit dit nader onderzoek blijkt dat met de voorgenomen ingreep sprake is van overtreding van de Wnb met betrekking tot het aantasten van een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Voor het slopen van de kantine dient een ontheffing aangevraagd te worden bij de provincie Gelderland. Ten aanzien van beschermde vaatplanten, teunisbloempijlstaart en rugstreeppad is overtreding van de Wnb uit te sluiten. Wel dienen de graafwerkzaamheden ten behoeve van het verlengen van de noordoostelijk gelegen waterpartij buiten de voortplantingsperiode (april t/m juli) plaats te vinden.

Ten behoeve van deze ontheffingsaanvraag heeft Econsultancy op 31 januari 2019 een projectplan opgesteld (zie bijlagen bij toelichting bijlage 8), waar onder andere in beschreven staat wat het wettelijke belang van het planvoornemen is en welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De te nemen maatregelen zijn in te delen in de volgende drie stappen:

1. alternatieve verblijfsplaatsen aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van de potentiële verblijfsplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie;
2. onderzoekslocatie voor de ingreep ongeschikt maken voor beschermde soorten;
3. in de nieuwe situatie duurzame verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten creëren.

Gebiedsbescherming
De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland of ander beschermd natuurgebied. Doordat de locatie buiten het Natuurnetwerk is gelegen is een uitgebreide toetsing niet aan de orde. Externe effecten op het Natura 2000-gebied Rijntakken zijn daarentegen niet uit te sluiten. Dit komt verderop in deze paragraaf aan bod.

Malenborch 7
Omdat er bebouwing wordt gesaneerd is er in het kader van soortenbescherming een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 9).

Soortenbescherming
De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie kan externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden niet worden uitgesloten. Voornamelijk de ligging op de korte afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken maakt een beschouwing van het effect noodzakelijk. Verderop in deze paragraaf wordt dit potentiële effect beschouwd.

Op de planlocatie zijn verder geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het permanent mogelijk maken van de woningen. Wel dient tijdens de werkzaamheden voorzichtig gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna (zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) wordt gefaseerd verwijderd. Dit om bodem bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

Stikstofdepositie
Omdat de ontwikkelingen gepaard gaat met de uitstoot van stikstof in de bouw- en de gebruiksfase moet er in beeld worden gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbij de locaties gelegen Natura 2000-gebied betreft de Rijntakken en bevindt zich op een afstand van ca. 120 m tot Malenborch 7 en ca. 320 m tot Bloemstraat fase 6. De stikstofdepositie van de sloop-/bouwfase en de gebruiksfase is derhalve in kaart gebracht door middel van de AERIUS Calculator 2021. Omdat het huidige gebruik van de gronden komt te vervallen, is er in de stikstofberekening gesaldeerd. De memo van de resultaten en de ingevoerde gegevens zijn bijgevoegd (Buro SRO, d.d. 28 april 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlagen 10, 11 en 12).

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied'" en 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

Planspecifiek
In het kader van milieuzonering moet er bepaald worden of de nieuwe invullingen realiseerbaar zijn op de locaties en dat dit geen belemmeringen oplevert voor de omliggende bedrijven en instellingen. Hierbij worden de richtafstanden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ gebruikt.

Bloemstraat fase 6
Voor de richtafstanden op deze locatie dient uitgegaan te worden te worden van een 'rustige woningwijk', omdat de ontwikkeling een woonwijk betreft, aansluitend op een al bestaande bestemming 'Wonen'. In de omgeving zijn verschillende milieubelastende activiteiten aanwezig, dan wel toegestaan op basis van de bestemmingen 'Sport', 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. In navolgende tabel worden de verschillende locaties en activiteiten weergegeven.

Activiteit	SBI-code	Adres	Categorie	Richtafstand	Feitelijke afstand
Bestemming agrarisch met waarden incl. kassen	52109	Perceel met kas achter Bloemstraat 95	2	30 m (geluid)	Ca. 30 m
Veldsportcomplex	931	Polseweg	3.1	50 m (geluid)	Ca. 42 m

Bestemming bedrijf, specifiek: transportbedrijf	494	Polseweg 11a	3.1	50 m (geluid)	Ca. 90 m
Bestemming bedrijf, categorie 1, 2. Feitelijk kantoor	Bestemming cat. 1, 2 941, 942	Polseweg 13	2	30 m	Ca. 60 m
Bestemming bedrijf, specifiek: bedrijf -2, vervaardiging en revisie van motoren en turbines	n.v.t. dit perceel wordt deels groen en deels sport	Polseweg ong (perceel naast nr. 13)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Agrarisch bedrijf
Ten zuidwesten van de locatie bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met kassen. Dit bedrijf heeft milieucategorie 2, waarvoor in gemengd gebied een minimale richtafstand van 10 m geldt. De betreffende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden - Dijkzone', waarbij de kassen zijn voorzien van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. In deze bestemming wordt uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt binnen 50 m tot de bestemmingsgrens van gevoelige bestemmingen, waaronder de geldende bestemming 'Sport', als strijdig gebruik aangemerkt. Om die reden kan een beschouwing van spuitzones achterwege blijven.
De kassen mogen conform het vigerende bestemmingsplan niet gebruikt worden ten behoeve van glastuinbouw. De kassen zijn sinds ca. 15 jaar niet meer in gebruik voor glastuinbouw en worden momenteel gebruikt als opslagruimte. Er hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met een spuitzone van gewasbeschermingsmiddelen. De richtafstand voor de betreffende gronden bedraagt daarmee conform de VNG-richtafstandenlijst 30 m. In het stedenbouwkundig plan is om die reden rekening gehouden met een afstandsmaat van 30 m tot de kassen.

Sportvelden
Voor de sportvelden van voetbalvereniging Jonge Kracht geldt een richtafstand van 50 m, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Sport' liggen de bouwvlakken van de zuidoostelijke woningen binnen deze richtafstand. Omdat niet voldaan wordt aan de richtafstand dient aangetoond te worden dat het geluid van de sportvelden geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. In dit kader is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (Econsultancy, 4258.009, d.d. 31 mei 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 13). Uit dit onderzoek blijkt dat er met de beoogde ontwikkeling geen richtwaarden worden overschreden ter plaatse van de beoogde woonbuurt.

Naast geluidsoverlast kunnen veldsportcomplexen ook lichthinder veroorzaken. De beoogde woningen komen op ca. 50 m van de voetbalvelden met bijbehorende verlichting te liggen. Voor het aspect licht gelden geen vaste afstanden. Er dient daarom kwalitatief, dan wel middels onderzoek, aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Er zijn lichthinderberekeningen uitgevoerd ten aanzien van de verplaatsing van voetbalvereniging Jonge Kracht (Vrolijk & Overgauw, d.d. 11 juli 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 14). Voor wat betreft sportveldverlichting dient voldaan te worden aan de grenswaarden van de Richtlijn Lichthinder 2020 van de NSVV. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale lichtsterkte in de omgeving 2338 Cd bedraagt en de verlichtingssterkte maximaal 0,95 lux is. De berekende Upward Light Ratio (ULR) bedraagt 0,002. Voornoemde waardes voldoen aan de grenswaarden volgens de Richtlijn Lichthinder 2020, waardoor bij de nieuwe woningen voldaan wordt aan de richtwaarden.

Bedrijfsbestemmingen 'Kom Huissen'
Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich in het bestemmingsplan 'Kom Huissen' een locatie die is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Een deel van deze bedrijfslocatie reikt tot dichtbij de planlocatie met een afstand van ca. 23 m, waarmee niet wordt voldaan aan de richtafstand. In de feitelijke situatie zijn hier echter geen bedrijven meer aanwezig en bestaat het voornemen de locatie om te zetten naar groen en sport, zoals dit ook is uitgewerkt in de Visie omgeving Polseweg.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot bedrijven en milieuzonering.

Malenborch 7
In de omgeving van de locatie zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Centrum', en 'Bedrijf' gelegen. Gezien het feit dat zich in de omgeving voornamelijk woningen bevinden wordt het gebied als 'rustige woonwijk' aangemerkt. Dit betekent dat er voldaan moet worden aan de standaard richtafstanden zoals omschreven in de VNG-brochure.

De Langestraat, die direct aan de noordzijde van het plangebied grenst, is een winkelstraat waar zich diverse functies bevinden. Voorbeelden hiervan zijn detailhandel, kleinschalige werkplaatsen en horeca. Dit zijn inrichtingen die beschikken over milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 m geldt. Echter is binnen de bestemming 'Centrum' een horecafunctie van milieucategorie 2 toegestaan. Gemeten vanaf de bestemmingsgrens van deze bestemming tot aan het bouwvlak van het appartementengebouw bedraagt de kortste afstand ca. 3 m, waarmee niet voldaan wordt aan de richtafstand. Echter zijn er in de huidige situatie reeds woningen aanwezig op ongeveer dezelfde korte afstand van het plangebied, waardoor eventuele bedrijven niet verder beperkt worden.

Om aan te tonen dat de ligging naast bedrijven niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen wordt de feitelijke situatie beschouwd. Hierbij dient per adres waarvoor niet voldaan wordt aan de richtafstand bekeken te worden wat de feitelijke functie is. Een overzicht van de adressen met de feitelijke functies staat in navolgende tabel weergegeven.

Adres	Activiteit	SBI-code	categorie	richtafstand	feitelijke afstand
Langestraat 39-41	Woonhuis	n.v.t	n.v.t	n.v.t	10 m
Langestraat 41	Woonhuis	n.v.t	n.v.t	n.v.t	17 m
Langestraat 43	Woonhuis	n.v.t	n.v.t	n.v.t	5 m
Langestraat 47-49	onbekend	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.	37 m
Langestraat 51	Opticien	9609	1	10	32 m
Langestraat 53	Woonhuis	n.v.t	n.v.t	n.v.t	3 m
Langestraat 55-57	Tandartspraktijk	8621	1	10	10 m
Langestraat 59	Adviesbureau	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	23 m

Zoals op te maken is uit de tabel zijn er voornamelijk woonhuizen binnen de bestemming 'Centrum' gesitueerd. De bedrijven die zich in de omgeving van het plangebied bevinden zijn inrichtingen van milieucategorie 1 en kennen geen overlap met het bouwvlak van het appartementengebouw. Daarnaast zijn een tandartspraktijk en een opticien inrichtingen waarvan geen ernstige hinder kan worden verwacht. Voorts ligt het beoogde pand op korte afstand van de tuinen behorende bij de bedrijven en niet op een korte afstand van het bedrijfsgebouw, wat hinder nog minder aannemelijk maakt. Daardoor is er voor de beoogde woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling; zowel de beoogde ontwikkeling als de omliggende bedrijven worden niet beperkt door milieuzonering.

4.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

4.7.1 Generiek beleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de ‘watersysteembenadering’. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016 - 2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.7.2 Specifiek beleid

Waterschapsbeleid Rivierenland
Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe men dat wil doen. Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie 2.180 m^2 = 436 m^3 open water moet worden gerealiseerd.

Daarnaast geldt voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc. een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor

landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan 500 m², respectievelijk 1.500 m², maar deel uitmaakt van een groter geheel, bijvoorbeeld een planologisch bepaalde mogelijkheid, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan 500 m², respectievelijk 1.500 m², de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017-2021
Het beheer van het riool is één van de kerntaken van de gemeente. Het beleid voor rioleringszorg in staat in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2017-2021. In dit beleidsplan staat op welke wijze de gemeente binnen de planperiode haar riolerings- en watertaken invult, welke werkzaamheden zij hiervoor doet en gaat doen, wat het kost en op welke wijze deze kosten gedekt worden. 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.

4.7.3 Watertoets

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek
In onderhavige situatie is sprake van herstructurering van een locatie aan de rand van het stedelijk gebied. Waar mogelijk zal het hemelwater op een duurzame manier worden geborgen. Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er wordt dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. Desondanks dienen in het kader van de watertoets de verschillende wateraspecten beschouwd te worden. Navolgende paragraaf voorziet in deze beschouwing.

Bloemstraat fase 6
Om aan de uit de watertoets voortkomende eisen te voldoen is een waterhuishoudkundig plan opgesteld (Buro BOOT, P19-0180-001, d.d. 7 november 2019, zie bijlagen bij toelichting bijlage 15).

Watercompensatie
Bij een toename van verharding die groter is dan 500 m² (oppervlakte eis vanuit het Waterschap Rivierenland), dient er watercompensatie plaats te vinden van 15%. Omdat het plangebied in de huidige situatie grotendeels onverhard is neemt de verharding in de toekomstige situatie significant toe, wat gecompenseerd dient te worden. Om aan deze eis tegemoet te komen wordt in het zuidelijk deel van het plangebied een wadi gerealiseerd, waarin de waterberging voor de verhardingstoename binnen het plangebied wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt ten behoeve van de woningen ook het overloopgebied aan de noordoostzijde van het plangebied gedempt. De berging die hier verloren gaat wordt teruggebracht in de te realiseren wadi. Op navolgende afbeelding is een impressie van het plan met de bijbehorende waterpartijen weergegeven.



Beoogde situatie met water (bron: Buro BOOT)

Watersysteem en klimaatadaptatie
Vanuit de bestaande overloopgebieden aan de oostzijde van het plangebied kan hemelwater overstorten naar de wadi. Wanneer de wadi binnen het plangebied volledig gevuld is, stroomt het hemelwater middels een stuwconstructie voorzien van doorlaat aan de noordzijde van de wadi af richting de verbrede B-watergang.

Voor een klimaatrobuustere inrichting van de woonwijk wordt naast de wadi centraal in het plan de groenstroken in de woonwijk verlaagd aangelegd. Hierdoor kan het hemelwater hier allereerst oppervlakkig naartoe afstromen en hierin tijdelijk geborgen worden. Wanneer deze laagtes volledig gevuld zijn wordt het hemelwater vanuit de laagtes middels een kolk afgevoerd op de IT-riolering.

Riolering
In de huidige situatie is binnen het plangebied geen bestaande gemeentelijke riolering aanwezig. Aan de noord- en oostzijde van het plangebied in de Bloemenstraat is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Aan de westzijde, in de Polseweg, is gemengde riolering aanwezig. In de toekomstige situatie worden riool- en hemelwater gescheiden afgevoerd. Hemelwater wordt afgevoerd via een apart hemelwaterriool, die uitgevoerd wordt als IT-riolering. Deze riolering draagt in een deel van het jaar geen zorg voor het infiltreren van hemelwater richting de ondergrond, omdat deze deels onder de representatieve hoogste grondwaterstand zijn ontworpen. Hierdoor wordt de berging hierin ook niet meegenomen in de retentieberekeningen. Het infiltratieriool heeft een drainerende werking tijdens kwelsituaties met hoge rivierwaterstanden.

Conclusie
Het watersysteem wordt in het plangebied zodanig uitgevoerd dat er een klimaatbestendig en robuust systeem ontstaat. Er kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid voortkomen.

Malenborch 7
Watercompensatie
Bij een toename van verharding die groter is dan 500 m² (oppervlakte eis vanuit het Waterschap Rivierenland), dient er watercompensatie plaats te vinden van 15%. In de bestaande situatie is het plangebied volledig verhard, waardoor het verhard oppervlak niet toe kan nemen. Daarmee wordt voldaan aan het stand-still beginsel en behoeft er geen watercompensatie plaats te vinden.

Waterafvoer en klimaatbestendigheid
De riolering van de woningen wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Hemelwater wordt afgekoppeld van het rioolwater om bodemverdroging tegen te gaan. Om er voor te zorgen dat overtollig regenwater niet tot problemen leidt in het plangebied worden de gronden zodanig opgehoogd dat het de waterafvoer ten goede komt. Daarbij wordt een correcte lozingsroute

aangehouden in de bodem en naar het oppervlaktewater. Daarnaast wordt rondom de parkeerplaatsen op het achterterrein een verdiept gedeelte aangelegd waar in het geval van hevige buien water opgevangen worden.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat waterbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

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

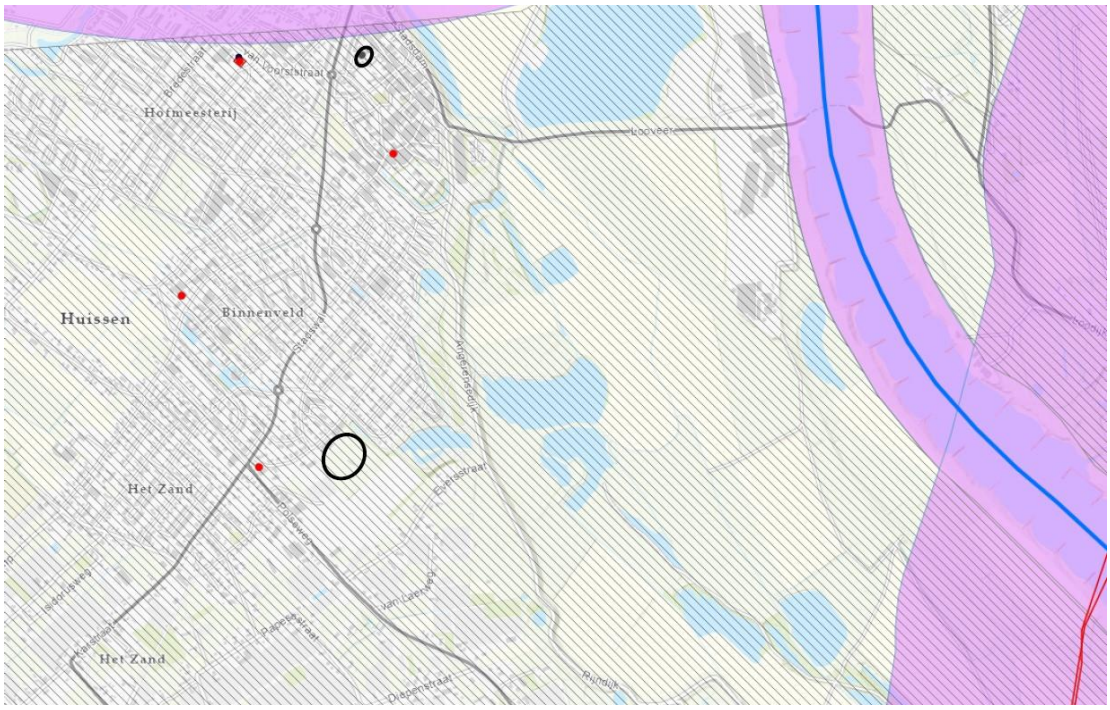
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden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

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

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

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

Planspecifiek
Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee locaties, te weten Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7 te Huissen. Bij de Bloemstraat wordt op het bestaande voetbalveld een woonwijk gerealiseerd van 60 grondgebonden woningen. Op de Malenborch 7 wordt de bestaande woning, een kas en de voormalige smederij gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 15 woningen. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Op navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebieden zwart omcirkeld, d.d. 22 maart 2021)

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

Het dichtstbij gelegen plangebied ligt op ca. 2.650 meter ten noorden van de toekomstige snelweg A15 en op ca. 2.600 meter ten noorden van de Betuweroute (Tracébesluit snelweg A15 is gepubliceerd op 8 maart 2017). Over beide transportroutes worden of gaan gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van beide risicobronnen niet over het
plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de toekomstige A15 en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en deze 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.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de toekomstige A15 en de Betuweroute. 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 28 oktober 2020 (kenmerk: 201028-0055, zie bijlagen bij toelichting bijlage 16) en op 28 oktober 2020 (kenmerk: 201028-0066, zie bijlagen bij toelichting bijlage 17) het volgende geadviseerd: *'Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante incidentscenario toxische wolk. Het plan leidt tot een toename in het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico's zie ik geen aanleiding om 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 plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie
Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de toekomstige A15 en de Betuweroute. 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.

4.9 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin overgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek
Omdat er op beide locaties bodemingrepen uitgevoerd worden is het noodzakelijk inzichtelijk te maken dat er geen archeologische waarden geschaad worden. Dit wordt navolgend beschouwd.

Bloemstraat fase 6
Met betrekking tot de herontwikkeling van de Polseweg is er op 24 juli door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie bijlagen bij toelichting bijlage 18). Het plangebied van voorliggend plan is in dit onderzoek aangemerkt als deellocatie A.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied moet worden bijgesteld naar een zeer hoge verwachtingswaarde. Als in het gebied bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv plaatsvinden (dit geldt ook voor ondergrondse sloop, explosievenonderzoek en dergelijke) moet een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd om de vindplaats te waarderen en te bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is. Ter bescherming van de hoge verwachtingswaarde is voor een groot deel van de locatie, conform deellocatie A uit het archeologisch onderzoek, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Als een proefsleuvenonderzoek of een archeologische begeleiding op de locatie noodzakelijk is moet hiervoor een Programma van Eisen bij het bevoegd gezag worden ingediend. De werkzaamheden mogen pas plaatsvinden na schriftelijke goedkeuring van het bevoegd gezag.

Malenborch 7
Het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze dubbelbestemming bepaalt dat op de gronden waar hij geldt het bouwen van gebouwen slechts is toegestaan wanneer door het bevoegd een omgevingsvergunning wordt verleend. Dit wordt alleen gedaan wanneer met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Ten einde dit aan te tonen is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Transect, 2740, d.d. 11 mei 2020, zie bijlagen bij toelichting, bijlage 19).

Op basis van onderhavig onderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. De hoge archeologische verwachting is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In het kader van de nieuwbouw van de woningen geldt dat er rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden op plaatsen waar bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv zijn voorzien. Op deze locaties moet in het kader van de herontwikkeling de archeologische verwachting aanvullend getoetst worden. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor de uitvoering van een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Deze dient door het bevoegd gezag, de gemeente Lingewaard, te worden beoordeeld en goedgekeurd.

De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden moet een aanvullend archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd zijn.

4.10 Niet-gesprongen explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

Planspecifiek
Uit de 'kanskaart explosieven Lingewaard' blijkt dat Bloemstraat fase 6 in een gebied ligt waar een hoge verwachting op aanwezigheid van explosieven geldt. Malenborch 7 ligt in een gebied met een lage verwachting. Desondanks bestaat bij een lage verwachting het risico op vinden van explosieven. Bij start van de werkzaamheden zal ervoor gezorgd moeten worden dat de uitvoerder veilig zijn werk kan doen.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de woningbouw en tevens de verplaatsing van de voetbalvereniging is er door de gemeente Lingewaard een projectleiderssamenvatting opgesteld (12 juni 2017, zie bijlagen bij toelichting bijlage 20). Hierin wordt nagegaan of op de beoogde planlocatie NGE uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig kunnen zijn.

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

- Geschutmunitie, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 15 cm tot een diepte van 2,50 m minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel 7,40+ NAP;
- Klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers (achtergelaten) tot een diepte van maximaal 2,50m-MV, oftewel 7,40+NAP.

Om de risico's met betrekking op NGE te minimaliseren wordt in de navolgende tabel per taak een maatregel voorgesteld.

Taaknummer	Taak	Risico	Maatregel
1	Ontgraving tot 2,5m-MV	Stoten/bewegen van NGE vanaf ca. 30 cm-MV	Non-realtime detectie met objectenlijst. Alle objecten verwijderen. Aanvullend benadering gevolgd door Proces-Verbaal van Oplevering.
2	Aanbrengen nieuwe bebouwing/infrastructuur	Stoten/bewegen van NGE	Non-realtime detectie met objectenlijst. Alle objecten verwijderen. Aanvullend benadering gevolgd door Proces-Verbaal van Oplevering.

Tabel: Niet-gesprongen explosieven (bron: Projectleiderssamenvatting gemeente Lingewaard)

De gemeente Lingewaard zal uitsluitsel geven over eventueel nader onderzoek naar NGE. Wanneer dit nodig blijkt te zijn kan dit pas worden gedaan op het moment van sloop en bouwrijp maken.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur in en rondom het plangebied.

Bloemstraat fase 6

Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van 11 vrijstaande, 34 twee-onder-een-kapwoningen en 15 tussen-/hoekwoningen (koop). Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van een weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom.

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, vrijstaand	8,2	11	90,2
Koop, twee-onder-een-kap	7,8	34	265,2
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	15	111
Totaal			466,4

De ontwikkeling zal naar verwachting zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 466 verkeersbewegingen per etmaal. De locatie wordt via twee aansluitingen op de Frankentaler ontsloten

van/naar de rotonde met de Stadswal. Daarnaast zal het bestemmingsverkeer van VV Jonge Kracht niet meer ontsloten zijn via de Bloemstraat maar via de Polseweg. Door de twee ontsluitingen, de beperkte omvang van het plangebied, en de verplaatsing van de voetbalvereniging worden geen problemen verwacht met betrekking tot de verkeersgeneratie en de capaciteit van de wegen. Bovendien draagt de lusvormige infrastructuur in het plangebied bij aan een goede doorstroming van het verkeer.

Malenborch 7
Voor de verkeersgeneratie wordt er uitgegaan van vijftien goedkope huurappartementen. Navolgende tabel geeft een overzicht van de verkeersgeneratie volgens de gegevens van CROW (publicatie 381) uitgaande van 'matig stedelijk, centrum', zoals dit ook wordt aangehouden in de nota Parkeernomen Lingewaard.

	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop	3,2 (midden bandbreedte)	15	48

Vanwege de beperkte verkeersgeneratie van dit plan, waarbij nog geen rekening is gehouden met het verdwijnen van een woning met garageboxen, worden geen problemen met de verkeersafwikkeling verwacht.

4.11.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Nota Parkeernormen Lingewaard 2020
De gemeente Lingewaard heeft haar parkeernormen vastgelegd in de Nota Parkeernormen Lingewaard 2020. Hierin heeft de gemeente per deelgebied normen voor verscheidene inrichtingen aangegeven.

Planspecifiek
De realisatie van woningen brengt behoefte aan parkeerplaatsen met zich mee. In deze paragraaf wordt per locatie de parkeereis berekend.

Bloemstraat fase 6
De gemeente Lingewaard heeft haar eigen parkeerbeleid opgenomen in Parkeernormen Lingewaard 2020. De parkeernormen voor de rest bebouwde kom, zoals deze zijn opgenomen in het parkeerbeleid van Lingewaard zijn weergegeven in de navolgende tabel:

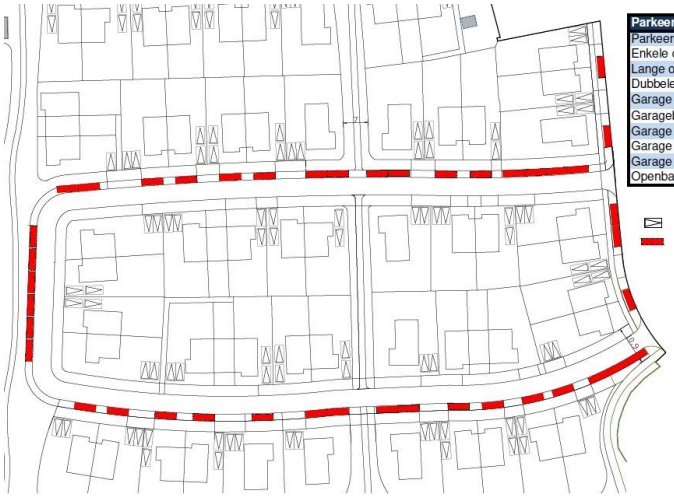
Functie	**Parkeernorm**	**Aantal**	**Totaal**
Vrijstaande woning	2,3	11	25,3
2 onder 1 kap woning	2,2	34	74,8
Hoek/tussen woning	2	15	30
totaal		60	130,1

Uit voorgaande tabel blijkt dat er met de beoogde ontwikkeling minimaal 131 parkeerplaatsen nodig zijn om te voldoen aan de gestelde parkeernormen. Echter zullen nooit alle bezoekers en bewoners tegelijkertijd

aanwezig zijn, waardoor er gerekend kan worden met aanwezigheidspercentages. Voor een werkdagavond, het maatgevende moment, geldt respectievelijk voor bewoners 90% aanwezigheid en voor bezoekers 80% aanwezigheid. Dit komt neer op een noodzakelijk aantal parkeerplaatsen van 115,3.

Het ontwerp voor de nieuwe woonwijk voorziet in totaal in 115,8 parkeerplaatsen. Deze telling is gebeurd conform de eisen van de nota 'Parkeernormen Lingewaard 2020'. Een groot gedeelte van de parkeerplaatsen bevindt zich op eigen terrein van de beoogde woningen. Daarnaast zijn er nog 40 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd.

Navolgende afbeelding toont de beoogde parkeerplaatsen.



Parkeervoorzieningen	Berekingsaantal	Aantal	Aanwezig
Parkeergarage/parkeerkelder	1		
Enkele oprit zonder garage	0,8	1	0,8
Lange oprit zonder garage/carport	1		
Dubbele oprit zonder garage	1,7		
Garage zonder oprit (bij woning	0,4		
Garagebox (niet bij woning)	0,5		
Garage met enkele oprit	1	1	1,0
Garage met lange oprit	1,3	32	41,6
Garage met dubbele oprit	1,8	18	32,4
Openbare parkeerplaats	1	40	40,0
		TOTAAL	115,8

Parkeerplaatsen beoogde situatie (bron: Mulleners+Mulleners, d.d. 25 september 2019)

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Malenborch 7

Voor sociale huurwoningen in het centrum van Huissen hanteert de gemeente Lingewaard een parkeernorm van minimaal 1,0 parkeerplaats per appartement, waarvan minimaal 0,3 parkeerplaats per appartement openbaar moet zijn. Omdat er vijftien appartementen worden gerealiseerd leidt dit tot een parkeereis van 15 parkeerplaatsen, waarvan conform de Nota Parkeernormen 5 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. Omdat ondanks dat voldaan wordt aan de norm de verwachting is dat het bezoekersparkeren niet opgevangen kan worden op het parkeerterrein, dient het opgevangen te worden in het openbaar gebied in de omgeving. Het gaat daarbij om 0,3 parkeerplaatsen per appartement, wat neerkomt op 5 parkeerplaatsen. Ter compensatie zal door de initiatiefnemer een storting worden gedaan in het parkeerfonds. Daarna wordt door het college van B&W ontheffing verleend. Hierbij is door Bureau de Groot Volker in de eerste helft van 2019 een parkeeronderzoek in het centrum van Huissen uitgevoerd, waaruit bleek dat in een straal van 150 meter rondom het onderhavige gebied voldoende restcapaciteit in de bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen bestaat.

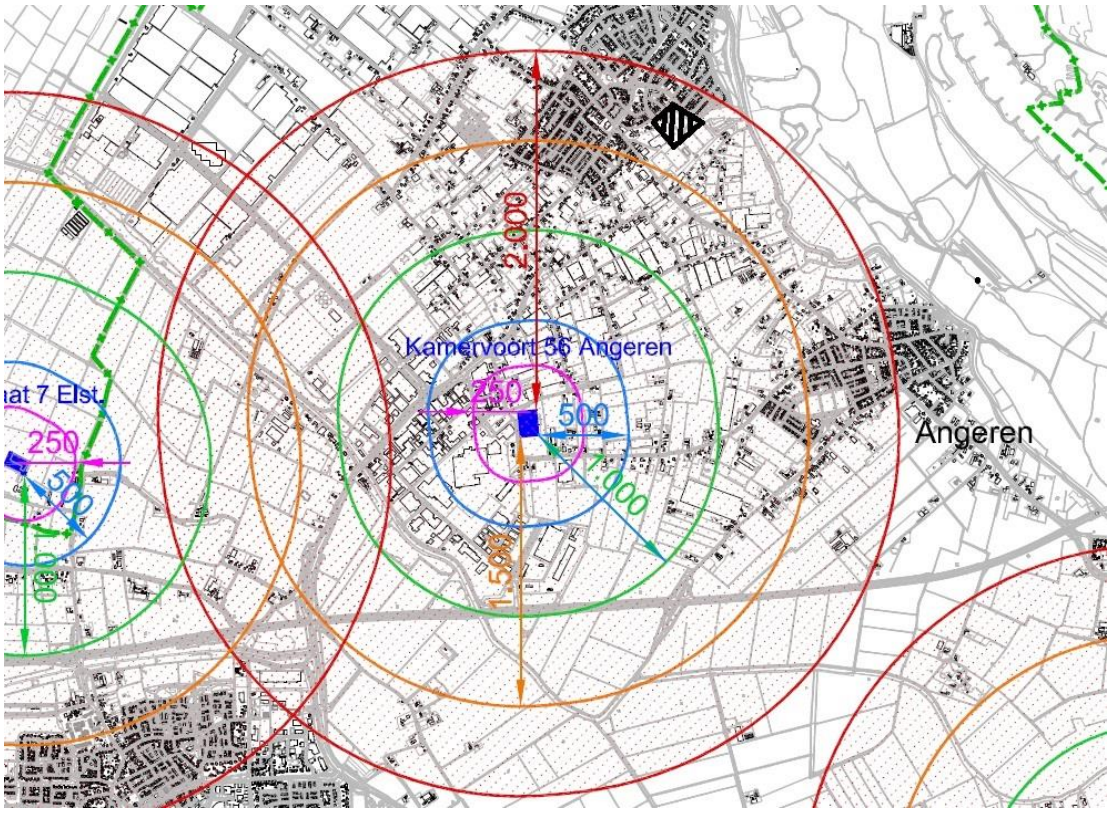
4.12 Volksgezondheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), en vanaf juli 2022 ook de Omgevingswet (Ow), biedt de mogelijkheid gezondheid mee te wegen in de beoordeling van ruimtelijke plannen. Bij dergelijke besluiten hebben overheden een zogenoemde 'beleidsvrijheid'. Deze afwegingsruimte is ruimer dan die binnen het milieuspoor. Daar geldt een 'beoordelingsvrijheid'. Mogelijke gezondheidsrisico's voor de omgeving bij veehouderijen worden als belang meegewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat er, mits deugdelijk gemotiveerd, ruimte is om gezondheidsrisico's voor omwonenden van veehouderijen mee te wegen.

Veehouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. De GGD adviseert, op basis van de landelijke GGD/RIVM-richtlijn Veehouderij en Gezondheid (2020), om uit voorzorg tenminste 2 km afstand aan te houden tussen gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen, kinderopvang) en geitenhouderijen. In onderzoek bij omwonenden van geitenhouderijen is een verhoogd risico op longontsteking gevonden binnen deze afstand. Het risico is kleiner naarmate de afstand groter is. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van de dieren kunnen echter niet worden uitgesloten. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Daardoor ontbreekt op het moment van schrijven een toetsingskader voor geitenhouderijen. Pas als de oorzaak wetenschappelijk is aangetoond kunnen er namelijk ook pas gerichte maatregelen volgen.

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich binnen de straal van 2 km tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij, zoals te zien is op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (zwarte arcering) ten opzichte van geitenhouderijen (bron: gemeente Lingewaard)

Het plangebied bevindt zich op 1.700 m van de geitenhouderij aan de Kamervoort 56 in Angeren. Er wordt dus niet voldaan aan het advies van de GGD een minimale afstand van 2 km tot een geitenhouderij aan te houden. Daarmee verdient het een afweging of de mate van het op dit moment in algemene zin aangetoonde verhoogde risico, mede gelet op de aard, situering en het belang van de plan, toch de reële verwachting kan billijken dat een acceptabel woon- en leefklimaat in de toekomst binnen bereik is. Dit kan worden bevestigd. De gemaakte afweging steunt op volgende motieven.

Met het voorgestelde initiatief worden maximaal 60 woningen toegevoegd, met een gemiddelde omvang van een huishouden van 2,4 bewoners gaat het om 144 bewoners in het plangebied. Er zit een marge in de geconstateerde gezondheidsrisico's: per 100.000 inwoners woonachting binnen 2 km van een geitenhouderij worden 10 tot 50 vermijdbare gevallen van longontsteking vastgesteld.
Gemiddeld krijgen in Nederland ongeveer 253.000 mensen longontsteking, waarvan 15% in het ziekenhuis belandt (bron: Longfonds). In het plangebied met 144 inwoners is de kans op opname in het ziekenhuis met longontsteking dus zeer klein.

In de directe omgeving (<1 km) van het plangebied bevinden zich een beperkt aantal andere veehouderijen. Deze bedrijven bevinden zich allemaal op ruime afstand >500 meter van het plangebied. Andere niet-veehouderij gerelateerde bronnen zoals zware industrieën of drukke wegen zijn niet waargenomen. Van een stapeling van bronnen en gezondheidsrisico's is in dit geval geen sprake.

Het sociaal-maatschappelijk belang van de met het plan beoogde woningbouw in Huissen is significant, zoals bleek uit toelichting paragraaf 3.4.3. Bovendien zijn er in Huissen geen middelgrote locaties, zoals de locatie van Bloemstraat fase 6, waar een relatief grote woonbuurt gerealiseerd kan worden, meer beschikbaar. Het is daarmee een wenselijke locatie voor afronding van het stedelijk gebied van Huissen.

Er kan geconcludeerd worden dat na afweging van de verschillende betrokken belangen de ontwikkeling als acceptabel kan worden gezien.

hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen, afgezien van de dubbelbestemmingen, op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Groen', 'Groen - Waterberging', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hieronder worden deze toegelicht. Tevens wordt kort ingegaan op de Algemene regels.

Bedrijf - Nutsvoorziening
Conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' is aan de nutsvoorziening in het noorden van het plangebied deze bestemming toegekend. Binnen deze bestemming zijn nuts-, groen- en watervoorzieningen toegestaan. Er mogen gebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. Daarbij mag de bebouwde oppervlakte 15 m² bedragen.

Groen
Deze bestemming is toegekend aan de centrale zone tussen in het deelgebied Bloemstraat fase 6. Binnen deze bestemming zijn onder andere voet- en fietspaden toegelaten. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een jongerenontmoetingsplaats of hondenuitlaatplaats op te richten. Voorts zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals speeltoestellen en lichtmasten.

Groen - Waterberging
Deze bestemming is toegekend aan de landschapszones ten westen en zuiden van Bloemstraat fase 6. De bestemming wijkt af van de bestemming 'Groen', omdat hierin specifiek waterlopen en waterpartijen opgenomen zijn. Dit ten behoeve van de watercompensatie die voor de realisatie van Bloemstraat fase 6 moet plaatsvinden. Verder biedt deze bestemming dezelfde mogelijkheden als de bestemming 'Groen'.

Verkeer - Verblijfsgebied
De wegen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie en parkeervoorzieningen, maar ook voor groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een jongerenontmoetingsplaats of hondenuitlaatplaats op te richten.
Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals lichtmasten. Verder is onder voorwaarden in deze bestemming het organiseren van een evenement toegestaan. Dit is in lijn met de bepaling uit 'Herstelplan komplannen Lingewaard'.

Wonen
Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk, in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen. Hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan in het bouwvlak, waarbij ook de toegelaten woningtypen zijn aangeduid. Daarbij is in de regels bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde waar twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, ten minste 3 m dient te bedragen.
Het maximum aantal wooneenheden is per bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogten opgenomen op de verbeelding. De 'getrapte' opbouw van het gebouw van Malenborch 7 is vanuit stedenbouwkundig perspectief belangrijk en is daarom ook als zodanig vastgelegd op de verbeelding. Verder is veiliggesteld dat een onderdoorgang wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarmee het parkeren op eigen terrein wordt ontsloten.
Daarnaast is voor de gestapelde woningen van Malenborch 7 een regeling opgenomen dat de woningen slechts in gebruik genomen mogen worden als sociale huurwoning.

Op de in de gemeente gebruikelijke wijze worden bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken geboden, enkel ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'erf'. In aanvulling daarop is ook een gezamenlijke berging achterop het perceel van Malenborch 7 mogelijk; hiervoor is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. De hoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 3m.
Daarnaast zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor overkappingen bouwmogelijkheden opgenomen.

Binnen de bestemming Wonen zijn aan huis verbonden beroepen rechtstreeks toegestaan, met een maximale omvang van 40 % van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen met een maximum van 45 m². Vanwege de mogelijke invloed van aan huis verbonden

bedrijven op de omgeving zijn deze alleen via omgevingsvergunning toelaatbaar wanneer voldaan wordt aan enkele voorwaarden.
Tevens is inwoning toegelaten tot een maximum van 60 m² van het grondvloeroppervlak van de woning en aangebouwde bijgebouwen.

Waarde - Archeologie
Binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, omdat uit archeologisch onderzoek bleek dat er een hoge verwachtingswaarde in het gebied geldt (zie toelichting paragraaf 4.9). Deze dubbelbestemming heeft tot doel de aanwezige (geconstateerde) archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen.
De dubbelbestemming kent een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Algemene regels
In de Algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Verder zijn er Algemene bouwregels ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, zoals trappenhuizen en galerijen en ten aanzien van ondergronds bouwen.
Om te borgen dat blijvend voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid is een voorwaardelijk verplichting opgenomen in de Algemene gebruiksregels.
Tevens is in de Algemene wijzigingsregels een bepaling opgenomen over eventuele nieuwe wet- en regelgeving.

hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
Voor Bloemstraat fase 6 is er tussen de gemeente en Stelis Vastgoedontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is ook de herinrichting van de openbare ruimte betrokken. Daarnaast wordt in deze overeenkomst de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook voor Malenborch 7 wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten.

Met de gesloten overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar. De overige kosten worden door middel van leges op de initiatiefnemer verhaald.

hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met relevante instanties.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen.

7.2 Omgevingsdialoog

In het kader van participatie zijn de plannen kenbaar gemaakt aan omwonenden. Voor de ontwikkeling Bloemstraat fase 6 is een informatiebrief naar omwonenden gestuurd. In reactie hierop hebben bewoners van de Bloemstraat (deel Klokkenpad-Frankentaler) een brief gestuurd, waarin verschillende voorstellen zijn gedaan en vragen werden gesteld. Naar aanleiding van deze brief is de gemeente Lingewaard in gesprek gegaan met de omwonenden. Dit overleg heeft hoofdzakelijk betrekking gehad op de inrichting van de openbare ruimte.

Voor Malenborch 7 wordt door de initiatiefnemer een informatiebrief aan de omwonenden gericht. In deze brief wordt het initiatief kort toegelicht en wordt een emailadres dat benaderd kan worden bij vragen verstrekt.

7.3 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan naar de relevante overlegpartners gestuurd. De GGD en de provincie Gelderland hebben inhoudelijk op het plan gereageerd. Deze reacties worden navolgend behandeld.

GGD
De GGD heeft inhoudelijk gereageerd op het onderdeel gezondheid en de aanwezigheid van geitenhouderijen in de omgeving (toelichting paragraaf 4.12). De GGD adviseert de paragraaf op verschillende punten te wijzigen en een verwijzing op te nemen naar de GGD/RIVM-richtlijn Veehouderij en gezondheid.

Reactie: Naar aanleiding van het advies van de GGD zijn verschillende passages uit toelichting paragraaf 4.12 verwijderd. Daarbij gaat het ten eerste om de passage over innovatieve ontwikkelingen die de emissie en immissie van aan gezondheid te relateren zouden beperken. Volgens de GGD is hier op dit moment nog onvoldoende zicht op. Ten tweede is de passage over de gevoelige objecten die dichter bij de geitenhouderij liggen verwijderd. De bedrijfsvoering van de geitenhouderijen kan momenteel namelijk niet uitgebreid worden, doordat het geitenmoratorium van de Provincie Gelderland van kracht is. Als laatste is de passage

over ziekteverwekkers verwijderd. De GGD geeft immers aan dat dit geen betrekking had op geitenhouderijen maar op pluimveehouderijen.

Verder is een verwijzing opgenomen naar de GGD/RIVM-richtlijn en is beschreven waarom de ontwikkeling aanvaardbaar is.

Provincie Gelderland
De provincie Gelderland reageert dat voor de gemeente Lingewaard de Woonagenda Subregio Arnhem e.o. 2021 - 2023 geldt en dat het plan getoetst moet worden aan de criteria die daarin opgenomen zijn. Op 20 april 2021 heeft het college van de gemeente Lingewaard dit nieuwe beleid vastgesteld. Om deze reden is toetsing aan dit beleidsdocument toegevoegd aan toelichting paragraaf 3.3.1.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Huissen, Bloemstraat fase 6 en Malenborch 7" heeft op grond van het bepaalde in de Wro met bijbehorende stukken met ingang van 20 januari 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben kunnen reageren op het ontwerpbestemmingsplan door schriftelijk een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende de genoemde periode zijn er 4 zienswijzen ontvangen op het bestemmingsplan. Deze zienswijzen hebben alle betrekking op de locatie Bloemstraat fase 6. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 21). Daarbij hebben de zienswijzen geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. In de nota zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen weergegeven die na de terinzagelegging in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.