

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	7
2.	BELEIDSKADER.....	8
2.1.	Rijksbeleid	8
2.2.	Provinciaal beleid	9
2.3.	Regionaal beleid.....	10
2.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
3.	BESTAANDE SITUATIE	18
3.1.	Historische kenschets	18
3.2.	Omgeving plangebied	19
3.3.	Plangebied	22
4.	PLANBESCHRIJVING	24
4.1.	Stedenbouwkundige uitgangspunten	24
4.2.	Stedenbouwkundige visie.....	25
4.3.	Programma.....	27
4.4.	Bebouwing.....	27
4.5.	Parkeren.....	31
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	33
5.1.	Bodem	33
5.2.	Archeologie	35
5.3.	Geluid	39
5.4.	Luchtkwaliteit.....	40
5.5.	Externe veiligheid	42
5.6.	Bedrijven & milieuzonering.....	43
5.7.	Leidingen.....	44
5.8.	Duurzaam Bouwen.....	44
5.9.	Waterhuishouding	44
5.10.	Natuurwaarden	51
6.	JURIDISCH PLAN.....	58
6.1.	Opbouw van de regels	58
6.2.	Bestemmingen	60

7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	63
8.1.	Vooroverleg	63
8.2.	Inspraak.....	63
8.3.	Zienswijzen.....	63

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor de locaties 't Stüpke (Heerbaan 168/168a en 170) en Rabobank (Heerbaan 160 / Prins Bernhardstraat 2 en 6) in het centrum van Millingen aan de Rijn wordt door Stichting Volkshuisvesting Millingen een ontwikkeling voorgestaan met op de begane grond (publieksgerichte en maatschappelijke) dienstverlening en daarboven appartementen. In onderhavig bestemmingsplan wordt slechts de ontwikkeling van het deelgebied 't Stüpke mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de omlegging van het kwelriool, dat op dit moment door de locatie gaat, maken ook aanliggende delen van het openbaar gebied (Heerbaan, Prins Bernhardstraat) onderdeel uit van het plangebied.

In 1996 fuseerde de Rabobank Millingen aan de Rijn met de Rabobank Groesbeek. Het kantoor wordt daarom voor meer dan de helft niet gebruikt, zodat een kleinere ruimte volstaat. De Rabobank wil haar kantoor in kleinere vorm verplaatsen naar de locatie 't Stüpke.

De begane grond van het te realiseren gebouw op de locatie 't Stüpke zal gaan fungeren als dienstencentrum voor een nieuwe vestiging van de Rabobank en krijgt een ruimte voor de woningcorporatie Volkshuisvesting Millingen aan de Rijn. Hierboven worden appartementen gerealiseerd.

De ontwikkeling van de locatie 't Stüpke was reeds voorzien in de "Visie Wonen en Werken". Hierin wordt de locatie gezien als een kansrijke centrumlocatie, met combinatie van voorzieningen en woningbouw ter versterking van (de leefbaarheid van) het centrum. De ontwikkeling van de locatie 't Stüpke is ook onderdeel van het vigerende bestemmingsplan Kom Millingen. Aangezien de ontwikkeling ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan pas op middellange termijn was voorzien, is dit geregeld met een wijzigingsbevoegdheid. Omdat met de gewenste ontwikkeling niet voldaan wordt aan alle vereisten uit de wijzigingsbevoegdheid is onderhavige ontwikkeling niet mogelijk binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan o.a. wat betreft de stedenbouwkundige aspecten (massa / volume e.d.). Derhalve is het voeren van een partiële herzieningsprocedure van het vigerende bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

1.2. Ligging

Het plangebied ligt in het centrum van Millingen aan de Rijn. Het plangebied is gelegen aan de Heerbaan 168/168a – 170, alsmede aanliggende openbare gronden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Millingen, sectie A, nummers 2817, 3047, 3010 en delen van gronden die kadastraal bekend als gemeente Millingen, sectie A, nummers 4367 en 3586. Dit deelgebied wordt in het noorden begrensd

door de huizen langs de Heerbaan en de Prins Bernhardstraat, in het oosten door de Prins Bernhardstraat, in het zuiden en westen door de Heerbaan. Ten zuiden en oosten behoren delen van de Heerbaan en de Prins Bernhardstraat ook tot het plangebied.



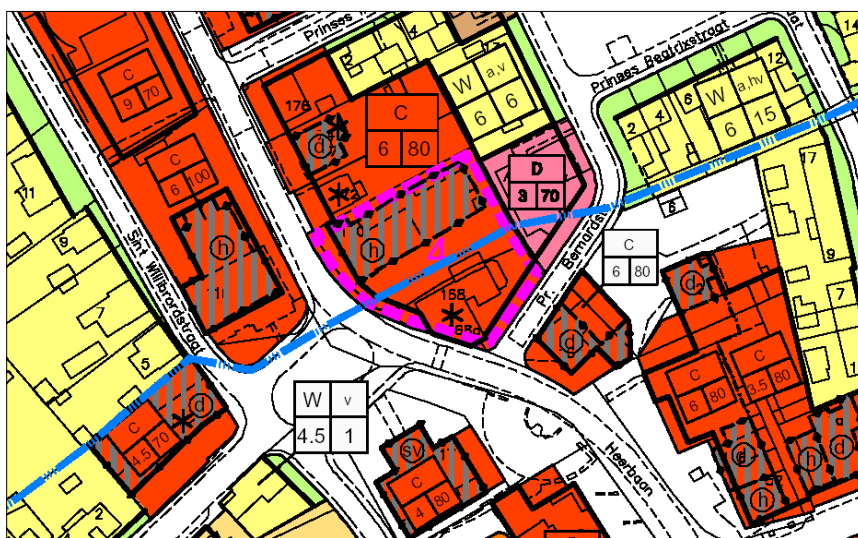
Plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan “Kom Millingen”, vastgesteld d.d. 6 juli 2004, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 22 februari 2005 (nr. RE2004.7033) en onherroepelijk geworden door een uitspraak van de Raad van State op 25 februari 2006.

Volgens dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Centrumdoeleinden” en “Verblijfsdoeleinden”. Binnen de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ zijn diverse functies toegestaan. De bestemming is bedoeld voor de volgende doeleinden, welke onderling uitwisselbaar zijn: publieksgerichte dienstverlening, administratieve dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Ruimten waarin het contact met het publiek plaatsvindt (balieruimten) mogen uitsluitend op de begane grond worden gesitueerd. Wonen mag uitsluitend op de verdieping(en) plaatsvinden.

Overeenkomstig de op de plankaart opgenomen aanduiding zijn de gronden voor het plangebied binnen de bestemming “Centrumdoeleinden” mede bestemd voor horeca, met uitzondering van een discotheek/ bardancing. Ook is in het plangebied sprake van de dubbelbestemming “A-watergang”.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Kom Millingen

Het betreft een zogenaamde primaire bestemming. Dit betekent dat deze bestemming ter plaatse voorrang heeft op de andere bestemmingen. Daarnaast is ter plaatse van de hoek Heerbaan - Prins Bernhardstraat op de plankaart aangeduid dat wonen hier op de begane grond is toegestaan (zwarte ster).

Binnen het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan. Daarbuiten mogen alleen andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Het bouwvlak is feitelijk een weergave van de bestaande bebouwing. Tussen de bestaande bebouwing volgt het bouwvlak het verloop van de Heerbaan.

Op de plankaart zijn het maximale bebouwingspercentage (80%) en de maximale goothoogte (3,5 en 6 m) weergegeven. Daarnaast is in de voorschriften een aantal situeringseisen opgenomen, waaronder de minimale afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens (3 m). Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen die ook buiten de bouwvlakken zijn toegestaan. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 m onder peil (=maaiveld).

Bij de verschillende functies moet voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd worden. De in het bestemmingsplan gehanteerde parkeernormen komen voort uit de CROW-publicatie ASVV 1996:

Type	Parkeernorm
Woning	1,0 – 1,3 pp / woning
kantoor met baliefunctie	0,2 - 0,25 pp / 100 m ² + 0,25 - 0,75 pp / arbeidsplaats
kantoor zonder baliefunctie	0,2 - 0,25 pp / 100 m ² bvo +0,25 - 0,5 pp / arbeidsplaats

De dubbelbestemming “A-watergang” in het plangebied betreft het hier gelegen kwelriool. De gronden gelegen binnen een afstand van 4 m vanaf de as van ondergrondse watergangen van de “A-watergang” zijn primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse en bovengrondse A-watergangen. Met uitzondering van bouwwerken die ten dienste staan van de dubbelbestemming is bebouwing niet toegestaan binnen de zone. Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningstelsel.

Voor het plangebied ‘t Stüpke is tevens een wijzigingsbevoegdheid van toepassing. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de wijziging mag plaatsvinden ten behoeve van maximaal 25 woningen op de verdieping;
- de voorgevelbouwgrens dient op de Heerbaan te worden georiënteerd;
- de goothoogte mag maximaal 7 m bedragen;
- het bepaalde in de voorschriften behorende bij de bestemming “Centrumdoeleinden” blijft zoveel mogelijk van toepassing.

Conclusie

Bij toetsing van het voorgenomen bouwplan voor het plangebied aan de voorschriften in het vigerende bestemmingsplan blijkt dat sprake is van enkele stedenbouwkundig ondergeschikte overschrijdingen. Het betreft een geringe overschrijding van de bebouwingsgrens. Daarnaast wordt de maximale goothoogte van 7 m uit de wijzigingsbevoegdheid overschreden. De overschrijdingen ontstaan doordat in het bestemmingsplan de destijds geldende situatie is opgenomen, aangezien er bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen plannen bekend waren die zouden kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Daarnaast zal ook ter plaatse van het kwelriool bebouwing worden gerealiseerd. Hiervoor worden in het kader van de waterhuishouding maatregelen genomen (zie 7.3.).

De uitwerking voldoet wel aan de functionele invulling, de bepaling ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage en de minimale afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast wordt voldaan aan de eis uit de wijzigingsbevoegdheid dat de voorgevelbouwgrens op de Heerbaan dient te worden georiënteerd.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is derhalve niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen zodat een herzieningsprocedure ex artikel 3.1 Wro gevoerd moet worden.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: beschrijving van het van toepassing zijnde ruimtelijke beleid van rijk, provincie, regio en de gemeente;
- Hoofdstuk 3: beschrijving van de bestaande situatie, bestaande uit een historische kenschets, de (ruime) omgeving van het plangebied en het plangebied zelf;
- Hoofdstuk 4: vanuit de inventarisatie en analyse van de bestaande situatie wordt in dit hoofdstuk de ontwikkelde stedenbouwkundige visie weergegeven, alsmede de (architectonische) uitwerking van de stedenbouwkundige visie, die als basis dient voor onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast een aanzet voor de uitwerking van de gevels;
- Hoofdstuk 5: ten behoeve van de vrijstellingsprocedure moeten diverse milieutechnische onderzoeken verricht worden. Onderhavige ontwikkeling kan onder andere pas worden gerealiseerd als blijkt dat geen belemmeringen bestaan vanuit milieuoogpunt. In dit hoofdstuk worden de conclusies van de onderzoeken met betrekking tot bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, overige hindercontouren bedrijvigheid, waterhuishouding en natuurwaarden weergegeven. Daarnaast omvat dit hoofdstuk een onderdeel met betrekking tot Duurzaam Bouwen;
- Hoofdstuk 6: bevat de juridische toelichting van het plan;
- Hoofdstuk 7: bespreekt de financieel-economische haalbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 8: geeft een overzicht van de binnengekomen reactie naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg.

2. BELEIDSKADER

2.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling is 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'. De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering.

Nationaal landschap

De twintig Nationale Landschappen hebben elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen en vertellen daarmee het verhaal van het Nederlandse landschap. Ze kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing. Nationale Landschappen zijn gebieden waar mensen gewoon wonen, werken,

ondernemen en recreëren. Omdat het platteland onder druk staat, vooral door verstedelijking en de uittocht van boeren, heeft de Tweede Kamer bij de behandeling van de Nota Ruimte (voorjaar 2006) aangegeven het landschap te willen behouden en 'ontwikkelen met kwaliteit'.

Binnen een Nationaal Landschap is ruimte voor sociaal-economische ontwikkelingen, mits de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden blijven en liefst nog worden versterkt. Plannen voor grootschalige nieuwbouwwijken, bedrijventerreinen en infrastructurele projecten zullen daarom worden afgekeurd. Zo mogen er alleen woningen worden gebouwd om de eigen bevolkingsgroei te kunnen opvangen (migratiesaldo nul). Voor specifieke gebieden in een Nationaal Landschap gelden extra, al bestaande, beschermende maatregelen. Denk aan de Natuurbeschermingswet voor natuurgebieden, de Natuurschoonwet voor landgoederen en de Monumentenwet voor historische gebouwen of dorpsgezichten.

Millingen aan de Rijn is gelegen in het Nationaal landschap Gelderse Poort. Dit betreft het rivierenlandschap aan weerszijden van de Waal. Kenmerkend zijn de uiterwaarden, enkele oude rivierlopen, de oeverwallen met daarop de oudste bewoningskernen, en wielen die herinneren aan dijkdoorbraken. De Ooijpolder met zijn komgronden wordt in het zuiden scherp begrensd door de stuwwal waarop Nijmegen en Ubbergen liggen. De stuwwal bij Groesbeek maakt ook onderdeel uit van dit Nationale Landschap.

De ligging in het nationale landschap heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

2.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich met name op een aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit bij de voorkeur van de bewoners: de juiste woningen, op de juiste plaats en op het juiste moment.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met indicatie planlocatie (rode cirkel)



Uitsnede beleidskaart Regionaal Plan met aanduiding planlocatie (rode cirkel)

Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De regio's geven zelf aan welk aandeel van de uitbreiding van de woningvoorraad zij willen realiseren in bestaand bebouwd gebied (intensiveringspercentage). Met het realiseren van nieuwe woon- en werkmilieus wordt tevens geïnvesteerd in de verbetering van de omgevingskwaliteit.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Hierop is het voornoemde beleid van toepassing.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd

ingezet. Het heeft geleid tot een verschuiving in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik.

Regionale afspraken over de nieuwbouwopgave

Voor de forse bouwopgave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor Millingen aan de Rijn tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Er zijn geen afspraken gemaakt over de (maximum) aantallen te bouwen woningen per gemeente. Wel is het minimum aantal te bouwen woningen in de periode 2005 – 2010 in de hele stadsregio vastgelegd op ten minste 24.600 woningen, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen.

In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm te realiseren. Het plangebied valt binnen deze woningbouwcontour. Het aantal woningen bedraagt 14. Deze worden allemaal in de (middel-)dure koopsector gebouwd. Door middel van saldering met het totale woningbouwprogramma van Millingen aan de Rijn (buiten het bestemmingsplan) zal toch voldaan worden aan de 50/50 norm van de Stadsregio.

Relevante beleidsregels Stadsregio voor wonen:

1. In de periode 2005 - 2010 gelden voor de gemeenten in de Stadsregio geen beperkingen in het per gemeente aantal te bouwen woningen;
2. Binnen de bebouwingscontour (zie de hiernaast afgebeelde kaartjes) bepaalt de gemeente zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. Als de ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen;
3. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtname van de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Overeenkomst Concessie Woningbouw 2004 - 2009;
4. De in punt 3 genoemde kwalitatieve afspraken in de Concessie Woningbouw voor het totale gemeentelijk bouwprogramma gelden voor het totale aantal nieuwe woningen binnen de 'contour woningbouw', de hierin opgenomen 'zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' en overige toevoegingen aan de woningvoorraad in het landelijk gebied, inclusief nieuwe woningen door verbouw van bestaande bebouwing.

De Concessieafspraken lopen van 2005 tot en met 2009. momenteel vinden voorbereidingen plaats voor nieuwe verstedelijkingsafspraken voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen voor de periode 2010 tot en met 2019. Verwacht wordt dat deze nieuwe afspraken in het voorjaar van 2010 worden vastgesteld.

2.4. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk Economische Structuurvisie (RES)

Voor het centrumgebied van Millingen aan de Rijn is in 1999 een Ruimtelijk Economische Structuurvisie (RES) opgesteld. In de ontwikkelingsvisie zijn de knelpunten in het centrumgebied uitgebreid weergegeven. Het ontbreken van een duidelijk herkenbaar centrum en een gebrekkige kwaliteit en kwantiteit van het aanbod zijn de belangrijkste geconstateerde knelpunten. Daarnaast had het in een eerdere visie beoogde concentratiebeginsel nog geen gestalte gekregen. Het beleid met betrekking tot centrumfuncties onderscheidt drie gebieden, met verschillende (ontwikkelings-)mogelijkheden. Onderhavige locatie valt onder het centrumgebied (winkelconcentratiegebied). Het vigerende bestemmingsplan Kom Millingen vormt de planologisch-juridische vertaling van deze visie. Hieronder wordt het beleid voor dit deelgebied kort weergegeven.

In de RES (en het bestemmingsplan) wordt een gebied aangewezen waar gestreefd wordt naar concentratie van openbare voorzieningen (waaronder met name detailhandel). Dit gebied strekt zich globaal uit langs de Heerbaan, tussen de zogenaamde 'stenen portalen' te weten een pleinvormige ruimte nabij de Van Lyndenstraat en de 'bijensteeg' nabij de sporthal.

Binnen dit gebied zijn nieuwe centrumfuncties toegestaan, waarbij wordt gestreefd naar maximale flexibiliteit ten aanzien van functionele en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Een groot aantal functies is, al dan niet na vrijstelling en/of wijziging, toegelaten. Bijvoorbeeld winkels, publiekgerichte en administratieve dienstverlening en wonen. Het gebied is beperkt van omvang. Er wordt gestreefd in dit gebied de winkelconcentratie te laten plaatsvinden.

Door bebouwing in het middengebied (Heerbaan - St. Willibrordstraat) wordt versterking verkregen van de ruimtelijke structuur. Tevens wordt de continuïteit van de Heerbaan ruimtelijk versterkt door een (winkel)wand te creëren die georiënteerd is op deze weg. Het is essentieel dat voldoende parkeerruimte aanwezig is.

Eind 2009 is door de raad de Detailhandelsstructuurvisie Millingen aan de Rijn vastgesteld. In de detailhandelsstructuurvisie is een onderscheid gemaakt tussen een kernwinkelgebied en een ondersteunend centrumgebied. In de visie is aangegeven dat het winkelaanbod in het

kernwinkelgebied geconcentreerd moet worden, en dat de detailhandelsbestemming buiten het kernwinkelgebied zoveel mogelijk moet verdwijnen. De raad heeft echter besloten deze strikte hiërarchie los te laten en flexibel om te gaan met de begrenzing.

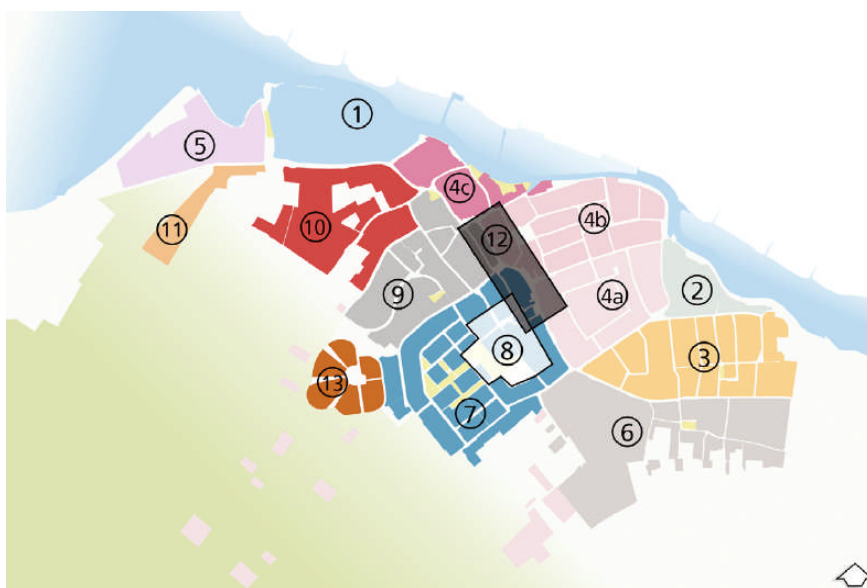
Visie Wonen en werken

In februari 2004 heeft de gemeente Millingen aan de Rijn de visie 'Wonen en Werken' vastgesteld. Hierin geeft de gemeente op het terrein van woningbouw en bedrijvigheid prioriteit aan een zuinig ruimtegebruik. Verdichting en de herontwikkeling van cruciale plekken binnen de bestaande bebouwingscontour moeten Millingen in de toekomst ruimtelijk versterken en er voor zorgen dat onbebouwde ruimte buiten de huidige bebouwingsgrenzen zoveel mogelijk wordt ontzien. Bij het toekennen van prioriteiten aan de verschillende locaties spelen de volgende overwegingen een rol:

- de bijdrage aan het oplossen van een ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of functioneel knelpunt;
- de bijdrage aan een volkshuisvestelijke vraag.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Centrum (nr. 12 op onderstaand kaartje).

In het centrumgebied wordt de hoofdrichting bepaald door de Heerbaan. In het deel van het St. Antoniusplein tot de aansluiting met de Zeelandsestraat (waar ook het plangebied ligt) wordt het beeld gekenmerkt door vrijstaande panden met royale voortuinen. Door de individuele architectuur en de reeks die deze panden met elkaar vormen zijn structuurbepalende gevelwanden ontstaan.



In het centrumgebied komt een groot aantal gebouwen voor. In samenhang met een volwassen bomenrij aan de Heerbaan geven deze

oude panden het centrumgebied een aantrekkelijke historische diepgang. Met name aan het eind van de Zeelandsestraat en rondom de kern is een cluster historische panden aanwezig. Opvallend in het centrumgebied is de eerder genoemde dubbelstructuur. Deze dubbelstructuur is enerzijds aantrekkelijk omdat hierdoor vaak zicht bestaat op de kerk, anderzijds wekt deze verwarring. De wijze van inrichting van het centrumgebied laat aan duidelijkheid en uitstraling te wensen over. Er zijn bijzondere potentiële kwaliteiten aanwezig, maar er is een gebrekkige samenhang in verkeerskundig opzicht en wat betreft inrichting van het maaiveld.

In de visie worden alle mogelijke inbreidingslocaties in de kern beschreven. In de tabel is per locatie een afweging opgenomen. Aangegeven is hoe de locatie scoort op diverse criteria. Deze criteria zijn afgeleid uit de beleidsuitgangspunten. Het betreft:

- **Zuinig ruimtegebruik:** Inbreidingslocaties genieten uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik de voorkeur boven uitbreidingslocaties. De inbreidingslocaties scoren dan ook positief, terwijl uitbreidingslocaties negatief scoren;
- **Samenhang stedenbouwkundige/landschappelijke structuur:** Met dit criterium wordt beoordeeld of ontwikkeling van de locatie past in de stedenbouwkundige en/of landschappelijke structuur van de omgeving.
- **Bijdrage aan ruimtelijke omgevingskwaliteit:** Dit aspect gaat verder dan de keuze of een ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur. Hier wordt beoordeeld of ontwikkeling een meerwaarde heeft voor de omgeving door bijvoorbeeld een bestaand ruimtelijk knelpunt op te lossen.
- **Kwalitatieve geschiktheid:** Afgewogen wordt of de mogelijke/passende functionele invulling van de locatie aansluit op de gewenste c.q. inspeelt op een behoefte. De woonlocaties die geschikt zijn voor de doelgroepen senioren of starters scoren positief, de overige doelgroepen neutraal.
- **Bijdrage aan leefbaarheid:** Hierbij staat de vraag centraal of ontwikkeling uit maatschappelijk oogpunt wenselijk is, bijvoorbeeld vanwege een bijdrage aan de werkgelegenheid (positief) of wellicht wordt door ontwikkeling een milieuhygiënisch of functioneel knelpunt opgelost.



Het plangebied bestaat uit het zuidelijke deel van ontwikkelingslocatie 23. Dit betreft een zeer gewenste ontwikkeling. Bij de afweging bleek de locatie positief te scoren op de aspecten zuinig ruimtegebruik, samenhang ruimtelijke structuur, bijdrage aan de omgevingskwaliteit, kwalitatieve geschiktheid en de bijdrage aan de leefbaarheid.

De locatie wordt gezien als een kansrijke centrumlocatie. Herontwikkeling en opwaardering van de locatie biedt de mogelijkheid om woningen boven de centrumfuncties te ontwikkelen, ter versterking (van de leefbaarheid) van het centrum. De begrenzing is niet vast bepaald. De capaciteit wordt daarom geschat op maximaal 25 (boven)woningen, dit is echter afhankelijk van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan. Verder wordt in de visie gesteld dat de hoogte beperkt moet blijven (goothoogte 7 m) om aan te sluiten op omgeving.

Voor zover mogelijk zijn locaties die in de “Visie Wonen en Werken” als kansrijk worden beschouwd in het thans vigerende bestemmingsplan opgenomen, hetzij door een directe bestemming hetzij door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Voor onderhavige plangebied is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

Woonvisie 2009 - 2019 Kansen voor kwaliteit

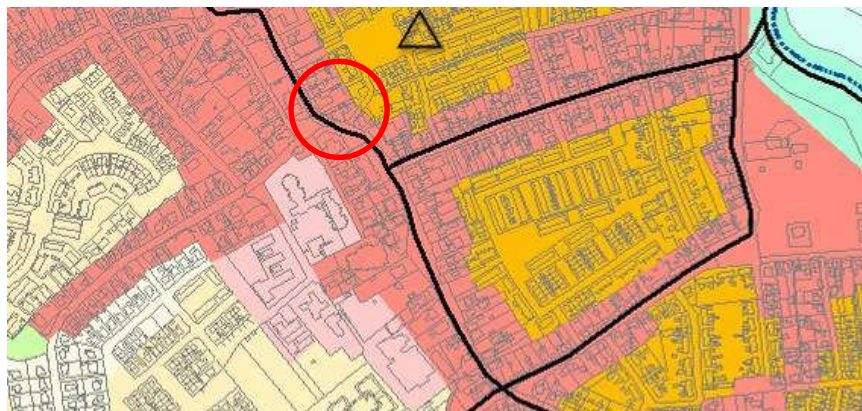
In 2009 is een nieuwe woonvisie voor Millingen aan de Rijn vastgesteld. Centraal uitgangspunt in de nieuwe woonvisie is, dat het voor de inwoners aantrekkelijk moet zijn om in Millingen te blijven wonen. Door mensen aan de gemeente te binden wordt een gevarieerde bevolkingssamenstelling gehandhaafd en daarmee draagvlak onder de voorzieningen en verenigingsleven. Goede woningen, rekening houdend met verschillende doelgroepen is één van de belangrijkste middelen om

Millingen aantrekkelijk te houden. Daarbij richt het beleid zich in het bijzonder op die mensen voor wie de keuzemogelijkheden beperkt zijn: de vitale senioren, mensen met een zorgvraag en starters. Voor de eigen behoefte tot 2018 zijn afgerond 200 woningen nodig. In het Woningbehoefteonderzoek 2007 is de gewenste woningsituatie van verhuiscapaciteit huishoudens weergegeven. Vooral de vraag naar nul-tredenhuur- en -koopwoningen blijkt groot te zijn, terwijl het aanbod beperkt is. De behoefte aan nul-tredehuurwoningen blijkt 150 woningen te zijn tot 2018, en die van nul-tredekoopwoningen 75 woningen.

Welstandsnota

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen. Met de beide gemeentelijke beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden dus zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

In de welstandsnota die in 2004 voor de gemeente Millingen aan de Rijn is opgesteld, zijn per deelgebied en specifiek gebouwen, gebouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties architectonische en bouwtechnische kenmerken opgenomen. Onderhavig plangebied valt volgens de welstandsnota onder de noemer "historische dorpsgebieden



Welstandsgebieden (globale ligging plangebied is rood omcirkeld)

en linten".

Voor het plangebied en omgeving geldt het hoogste welstandsniveau met 'bijzonder toetsing'. De gemeente wil hier de bijzondere kwaliteiten van het betreffende gebied, gebouw of object behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met bijzondere kwaliteiten realiseren. Dat betekent voor nieuwe plannen, wijzigingen en toevoegingen dat deze een bijdrage dienen te leveren aan het gestelde doel. Het zijn de gebieden die van

cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van een gemeente (bijvoorbeeld het centrumgebied), of gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde.

De criteria voor de “historische dorpsgebieden en linten” zijn volgens de welstandsnota als volgt:

Nieuwbouw in de eigen stijl in overeenstemming met de omgeving.

Wijzigingen van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen overeenkomstig c.q. passend bij de stijl van het hoofdgebouw. Bij beoordeling van wijzigingen en toevoegingen in deze gebieden zijn de karakteristiek -de typische combinatie van kenmerken- en het historisch aspect een belangrijke toets; dit houdt geenszins in, dat nieuwe ingrepen, mits van enige omvang, geen eigen gezicht mogen hebben. De bestaande omgeving is immers ook gegroeid en gevarieerd. De aspecten die juist de samenhang in deze gebieden uitmaken, zoals maat en schaal, de spelregels van rooilijnbebouwing, overwegend mét kap, rustig 'natuurlijk' materiaal en kleurgebruik vormen echter wel de leidraad.

Stijl en detail zijn aspecten waar juist variatie in zit; maar deze dienen dan wel kwaliteit te hebben. Het versterken van het historisch kader wordt vooral gezocht in het in stand houden c.q. restaureren van karakteristieke panden, alsmede in de inrichting van rabatstroken, erven, straatprofielen en beplantingen.

Criteria matrix dorpsgebieden c.q. linten:

<i>Omgeving</i>	<i>Onderscheid vóór – achter. Straatprofiel respecteren c.q. versterken.</i>
<i>Maat / schaal</i>	<i>Variatie volgens c.q. passend bij bestaande omgeving.</i>
<i>Vorm / gebaar</i>	<i>Straatgerichte gevels met kap. Monumentale villa's met eigen oriëntatie (zichtlijn).</i>
<i>Stijl / detail</i>	<i>Nieuwbouw volgens c.q. passend bestaande kenmerken. Wijzigingen en toevoegingen volgens c.q. passend bij de stijl en details bestaand gebouw.</i>
<i>Materiaal / kleur</i>	<i>Overeenkomstig c.q. passend in omgeving. Volgens c.q. passend bij bestaande materialen en kleuren: Bij baksteen, keramische pan, hout in lichte of traditionele tinten.</i>

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1. Historische kenschets

Millingen aan de Rijn ligt op een deel van de rond 900 voor Christus opgeworpen oeverwal. Zeer verspreid in het landschap liggen voormalige hoeven als concentratiepunten van bewoning. De rivier met daarlangs de aangelegde dijken en het natte gebied in het zuidwesten van de gemeente vormden de natuurlijke grenzen die ertoe geleid hebben dat Millingen aan de Rijn zich in de loop der tijd op de oeverwal verdicht heeft. In het oosten was en is Duitsland nog steeds de (kunstmatige) grens voor de bebouwing.



gemeentehuis



Hotel Kuyper - Heerbaan



Historische kaart

De Rijndijk en de Heerbaan, die beiden parallel aan de rivier lopen, zijn belangrijke structuurdragers van het dorp. In de ontstaansgeschiedenis van Millingen aan de Rijn vormt de Heerbaan dan ook een belangrijk element. De weg maakt van oorsprong deel uit van een Romeins tracé van Keulen naar Leiden gelegen op een stelsel van aaneengeschaalde oeverwallen. Er is sprake van een sterk verdicht lint met een bochtig verloop (evenwijdig aan de Rijn) en een continu karakter in ruimtelijk opzicht. De concentratie van de meeste openbare functies langs de Heerbaan versterkt de (historische) betekenis van deze route.

Dijkdoorbraken hebben vanaf de 12de eeuw diverse overloopgeulen gevormd, nog steeds herkenbaar in het stratenpatroon (Burgemeester Eyckelhofstraat, tevens dwarsverbinding tussen dijk en Heerbaan). De Zeelandsestraat is een oude doorgetrokken veedrift, ter ontginning van de broeklanden. De verschillende routes staan min of meer haaks op de Heerbaan.

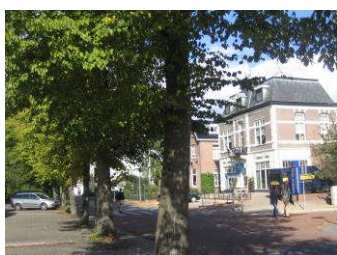


Kerk met pastorie

3.2. Omgeving plangebied

Bebouwing

Zoals gezegd bestaat het beeld langs de Heerbaan uit een sterk verdicht lint met een bochtig verloop en een continu karakter in ruimtelijk opzicht. In grote lijn is sprake van een samenhangend beeld, met daarinbinnen een individuele verscheidenheid. De continuïteit wordt bepaald door de aanwezige bebouwing in combinatie met de aanwezige opgaande boombeplanting. Er is sprake van een eenvormig bebouwingsbeeld (positionering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik). Hoofdgebouwen zijn veelal als afzonderlijke massa's herkenbaar binnen de structuur. De bebouwing heeft een straatgerichte oriëntatie met een duidelijke voorgevel. Het heeft een samenhangende korrelgrootte en bouwhoogte; één of twee bouwlagen met kap, afgewisseld met hogere, statige panden, zoals het gemeentehuis en hotel Kuyper. De bebouwing bestaat uit herkenbare bouwlagen in het gevelbeeld. De bebouwing is afgedekt met een eenduidige kapvorm.



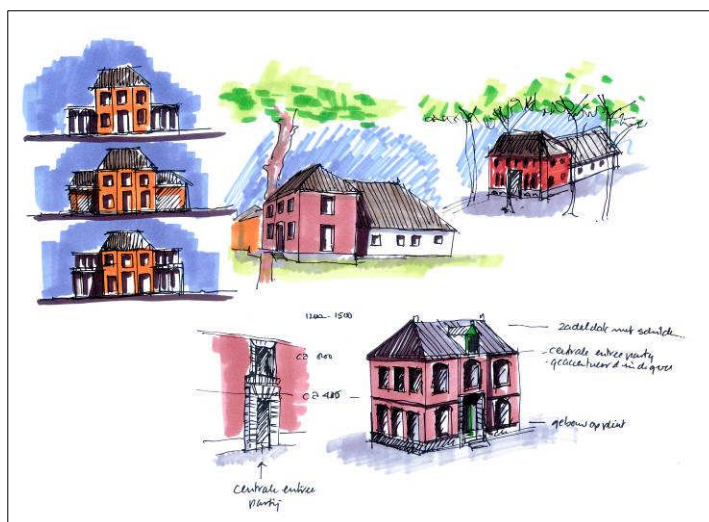
Karakteristiek beeld Heerbaan



*Heerbaan voor gemeentehuis
vanuit zuidoostelijke richting*



Weinig dorpse uitstraling



Bebouwingsbeeld Heerbaan

Het plangebied is gelegen op een plek waar de Heerbaan een gebogen verloop heeft. Afhankelijk van de richting waarvan men de Heerbaan benadert, levert dit een variatie aan ruimtelijke ervaringen op. Vanuit oostelijke richting is als eerste de huidige elektrozaak zichtbaar. Pas als men het centrum dichterbij nadert, wordt het plangebied zichtbaar. Vanuit de Zeelandsestraat is het plangebied zeer goed zichtbaar. Van oorsprong vormt de directe omgeving van het plangebied een belangrijke centrale plek in Millingen aan de Rijn door de aanwezige verbindingen vanaf de Heerbaan met de dijk en het achterland. Ook de aanwezigheid van historische gebouwen en functies als het gemeentehuis dragen bij aan de betekenis van de omgeving.

Om verschillende redenen is dit echter niet meer goed herkenbaar. Dit geldt zowel voor de functionele en stedenbouwkundige structuur als de inrichting van de openbare ruimte. De aanwezige bebouwing is niet altijd in overeenstemming met de korrelgrootte. Er is sprake van een weinig dorpse uitstraling (platte daken en horizontale geleding) en een matige architectonische kwaliteit. Door een onsamenhangende bebouwingsstructuur en inrichting van de openbare ruimte, ontstaat een rommelig beeld en is in mindere mate sprake van een centrumgebied. Toch biedt de aanwezige (cultuurhistorische) bebouwing aanknopingspunten voor een herontwikkeling die past binnen de schaal en karakter van Millingen aan de Rijn. In dit opzicht is vooral het gemeentehuis beeldbepalend voor de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast versterken diverse gebouwen langs de Heerbaan de identiteit van de kern.

Direct achter de Heerbaan liggen aan de noordoostzijde van de locaties planmatig opgezette (naoorlogse) woonwijken. Bebouwing is middels de toenmalig heersende denkbeelden vormgegeven. In tegenstelling tot de Heerbaan hebben de woonblokken hier een identieke vormgeving, individuele woningen zijn niet individueel herkenbaar. Het hier gelegen Oranjeplein heeft een stenig karakter. Het functioneert als evenemententerreintje, in de winter kan hier eventueel worden geschaatst.



*Onsamenhangende structuur
centrumgebied*

Het gebied ten zuidoosten van het plangebied heeft een meer historisch karakter. Hier staan verschillende gebouwen uit diverse tijdsperioden. Ook direct achter de Heerbaan is dit het geval. Doordat hier geen sprake is van planmatig opgezette structuren, staat de bebouwing min of meer in een lossere setting. Daarbij zijn verschillende verblijfsruimten te onderscheiden, zoals de kop van de Zeelandsestraat en het groene pleintje bij het verzorgingshuis.

Functionele structuur

Hoewel de omgeving van de locaties van oudsher als het centrumgebied fungeert, is dat tegenwoordig niet sterk meer zichtbaar. Belangrijke oorzaak is dat (nog) geen sprake is van een concentratie van centrumvoorzieningen. De verschillende functies liggen zeer verspreid door het centrumgebied, waaronder de supermarkt die fungeert als grootste trekker van het centrumgebied. Daarnaast is ook sprake van éézijdige bewinkeling in enkele straten, zodat een logische route niet aanwezig is. De apotheek in de Prins Bernhardstraat ligt bijvoorbeeld min of meer geïsoleerd ten opzichte van het eigenlijke centrum. Rondom het plangebied liggen onder andere het gemeentehuis, een snackbar, een tweetal cafés en een verzorgingshuis (achter het gemeentehuis). In de Burgemeester Eyckelhofstraat is sprake van enige detailhandel.

Verkeer

De verkeersstructuur hangt nauw samen met de ruimtelijke en functionele structuur van de kern. De Heerbaan heeft de zwaarste verkeersfunctie. Het is de oude hoofdstructuur die de kern verbindt met Duitsland in het oosten en Nijmegen in het westen. Behalve deze externe betekenis voor de kern, heeft de Heerbaan ook een interne betekenis. Een aantal woonbuurten en het bedrijventerrein worden rechtstreeks op deze weg ontsloten. Bovendien bevinden zich de belangrijkste commerciële en openbare voorzieningen langs de Heerbaan. De Rijndijk staat door middel van een aantal dwarsverbindingen in contact met de Heerbaan, waaronder de Burgemeester Eyckelhofstraat. Voor de verbinding met de zuidzijde van de kern is de Zeelandsestraat van belang.

De afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer op de Heerbaan kent nauwelijks problemen. Mogelijk dat het voor een winkelgebied aan de hoge kant is door het noodzakelijke veelvuldig oversteken van voetgangers. Voor het centrum geldt een maximale snelheid van 30 km/u wat de situatie ten goede komt.

De Prins Bernhardstraat heeft ten behoeve van gemotoriseerd verkeer geen doorgaande functie. Feitelijk wordt het hoofdzakelijk gebruikt voor de ontsluiting van de hier gelegen apotheek. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor langzaam verkeer richting het centrum. Hoewel het verkeerskundig een ondergeschikte rol heeft, is de aansluiting met de Heerbaan wel als volwaardig vormgegeven. Functie en dimensionering zijn niet in samenhang vormgegeven.

Parkeren ten behoeve van het centrum vindt plaats langs de Heerbaan, bij het gemeentehuis en op de 'pleinruimte' op de kop van de Zeelandsestraat. Langs de Prins Bernhardstraat wordt geparkeerd door klanten van de hier gelegen apotheek. Verder wordt op verschillende plaatsen geparkeerd op eigen terrein, aan de achterzijde van de percelen.



Pleintje kop Zeelandsestraat met zicht op plangebied en voormalige bebouwing

De inrichting moet het centrum als verblijfsgebied benadrukken. De rijloper van de Heerbaan blijft hierin herkenbaar. Door het toepassen van verschillende materialen en de willekeurige plaatsing van elementen in de openbare ruimte is echter onvoldoende sprake van een samenhangend geheel.

Op het 'pleintje' op de kop van de Zeelandsestraat is door de stenige uitstraling, de verouderde inrichting en de materialisering sprake van een matige beeldkwaliteit. Toch is deze plek ook een entree tot het centrum vanuit de zuidelijk gelegen woonwijken en het buitengebied. Een functie die het op dit moment niet uitstraalt.

Groen

De Heerbaan heeft door de begeleiding van volwassen bomen, hoewel niet geheel continu, het karakter van een groen lint dat dwars door de kom loopt. Verschillende kleine plantsoenen, zoals de ruimte ter hoogte van de Zeelandsestraat en het Sint Antoniusplein, ondersteunen het beeld van de Heerbaan. De Zeelandsestraat wordt deels begeleid door laanbeplanting. In de pleinruimte op de kop van de Zeelandsestraat staan ook enkele bomen. De inrichting hier is echter weinig samenhangend.



Onvoldoende overzicht en oriëntatie

In de ruimte tegenover het gemeentehuis is geen sprake van laanbeplanting, maar verspreid aangeplante bomen. Hierdoor ontstaat min of meer een verblijfsgebied. Het aantal bomen en de overige groenelementen zijn echter niet bevorderlijk voor de oriëntatie en overzichtelijkheid van de ruimte.

Binnen de kern komt per hoofd van de bevolking in vergelijking met het Nederlands gemiddelde, relatief weinig openbaar groen voor. De verschillende groenplekken die bewust als open ruimte zijn aangelegd zijn ondergeschikt, maar toch niet onbelangrijk. Een dergelijke ruimte is in de nabijheid van het plangebied aanwezig aan de Prinses Beatrixstraat. Het betreft een door bomen en groen omringde stenige pleinruimte, dat multifunctioneel gebruikt kan worden, voor zowel spelen als kleinschalige evenementen. Ook de groene ruimte aan de achterzijde van het gemeentehuis kan in dit kader worden genoemd.

De laanbeplanting met volwassen bomen in combinatie met het vele groen in privé-tuinen en andere particuliere gronden geven het dorp een relatief groene indruk.

3.3. Plangebied

De bebouwing in het plangebied, ook wel bekend als 't Stüpke, is inmiddels gesloopt. Voorheen stond hier bebouwing met een min of meer voor de plek oorspronkelijke uitstraling. De bebouwing functioneerde als woonhuis met artspraktijk (nr. 168/168a) en café (nr. 170). De bebouwing bestond langs de Heerbaan uit twee (ruime) lagen met een grote kap. Op het achtererf was sprake van grote opstallen, bestaande uit één laag met een (zeer) ruime kap. De bouwtechnische staat van de bebouwing op de locatie was al geruime tijd zeer slecht.

Omdat de veiligheid na brandstichting in het geding kwam, is besloten om vooruitlopend op de ontwikkeling de bebouwing te slopen.

Onderstaand ook enkele foto's van de huidige situatie. Hierop is te zien dat het terrein volledig braak ligt. De funderingsresten zijn naderhand onder archeologische begeleiding uit het plangebied verwijderd.



Voormalige bebouwing 't Stüpke



Voormalige bebouwing 't Stüpke



*Zicht op locatie met (voormalige)
bebouwing vanuit de
Zeelandsestraat*



*Huidige situatie gezien vanaf
parkeerterrein gemeentehuis*



*Huidige situatie gezien vanuit de
Prins Bernhardstraat*



*Huidige situatie gezien vanuit de
Zeelandsestraat*

4. PLANBESCHRIJVING

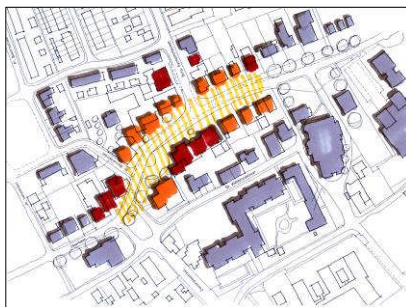
Voor het gebied langs de Heerbaan, globaal gelegen tegenover het gemeentehuis, is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Deze visie geeft vorm aan een samenhangende herontwikkeling van een tweetal locaties, waarmee een versterking wordt beoogd van de bestaande stedenbouwkundige structuur en identiteit van (het centrum van) Millingen aan de Rijn.

Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om op integrale wijze vorm te geven aan de bebouwing rondom de hier aanwezige openbare (verblijfs)ruimte langs de Heerbaan. Doordat het gebied en dus de stedenbouwkundige ingreep waar deze visie betrekking op heeft groter is dan het wijzigingsgebied conform het bestemmingsplan Kom Millingen, zal in het navolgende blijken dat de meest gewenste (stedenbouwkundige) invulling van onderhavige locatie met name in hoogte afwijkt van die wijzigingsbevoegdheid.

4.1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Zoals blijkt uit het voorgaande sluit het beeld van de omgeving en het plangebied niet aan bij de (gewenste) sfeer langs de Heerbaan. De bebouwing sluit niet aan bij de structuur en het gebied is niet als centrumgebied herkenbaar. Vandaar dat voor de verdere ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- de korrelgrootte en het bebouwingsbeeld langs de Heerbaan moeten doorgezet worden (sfeer, schaal en identiteit);
- binnen het (centrum)gebied moet meer sprake zijn van een eenheid, zowel in de bebouwingsstructuur als in de openbare ruimte.



Doorzetten korrelgrootte



Aanbrengen eenheid

4.2. Stedenbouwkundige visie

Doorzetten korrelgrootte en variatie in positie (dwars- en langs)

In de visie op de herontwikkeling van het gebied van juni 2007 zijn een aantal uitgangspunten opgesteld voor de herontwikkeling van het plangebied. In de herziening van het ontwerp zijn deze uitgangspunten verder aangescherpt. De typische Millingse korrelgrootte is gebaseerd op herkenbaarheid en eenduidigheid. Bij een ensemble als een appartementengebouw lezen we dat zo, dat de telbaarheid deze eenduidigheid altijd moet dienen: een appartement moet “aan te wijzen zijn” (geen massadelingen binnen één appartement, geen schijngevels, indien kapappartementen toegepast worden moet de woonfunctie herkenbaar zijn van buitenaf), maar het complex moet ook als geheel herkenbaar zijn (“eenheid in verscheidenheid”). Het is hierbij onvermijdelijk om een groter totaalvolume te maken dan de meeste gebouwen hebben. Hierbij kan deze massa wel opgedeeld worden in herkenbare volumes (van Millingse schaal). Deze volumes zijn afwisselend als langs- en dwarsvolume gepositioneerd. Daarnaast zijn de volumes onderling ook verschillend in omvang. Op deze wijze kan bij de uitwerking optimaal gereageerd worden op de specifieke positionering binnen de stedenbouwkundige structuur.

Meebewegen met verloop Heerbaan

De volumes worden georiënteerd op de Heerbaan. Zij begeleiden hiermee dit belangrijke lineaire element voor Millingen aan de Rijn en benadrukken door het bochtige verloop van de Heerbaan de individuele verscheidenheid van de verschillende volumes. De zichtlijn via de bochtige Heerbaan eindigt pal op de hoek van de het plangebied: Dit ter versterking van de beëindiging van het centrum en een betere aanhechting met de bestaande bebouwing aan de Heerbaan. Ook vanwege de optische verkeerskundige onderwaardering van de Prins Bernhardstraat is dit een meer logische plaats voor dit accent.

Accenten als beëindiging zichtlijnen

Door het bochtige verloop van de Heerbaan en de ligging van de locaties zijn verschillende zichtlijnen aanwezig in het plangebied. In afwijking van een eerder ontwerp is de positionering van de accenten in het plangebied gewijzigd. Aanvankelijk werd uitgegaan van een bestaande stedenbouwkundige structuur rond het “pleintje” ten zuiden van het plan. Om deze structuur te versterken zou een wand en accent ten overstaan van dit pleintje gewenst zijn. Gezien het feit dat bij nadere bestudering dit pleintje vanuit de bestaande bebouwing geen heldere omsluiting kent, is gekozen het accent te verleggen. De beëindiging van de zichtlijnen met historische betekenis (Heerbaan en Zeelandsestraat) worden gemarkeerd door accenten van 3 lagen met kap. In het verleden werden hogere verdiepingen toegepast. De hoogte van markante historische

bebouwing als hotel Kuyper en het tegenover het plangebied gelegen gemeentehuis is in massa vergelijkbaar met de hedendaagse hoogte van 3 lagen met kap. De te realiseren accenten sluiten dus aan op de beoogde 'Millingse' korrelgrootte.

De aanwezige openbare (verblijfs-)ruimten worden beter afgebakend, waardoor meer sprake is van een eenduidig vormgegeven en als zodanig herkenbaar centrumgebied. Bovendien ontstaat per locatie een gevarieerd bebouwingsbeeld. Door middel van lagere bouwhoogten aan weerszijden van de accenten wordt een goede overgang naar de omliggende bebouwing verkregen.



Totaal overzicht gevels toekomstige situatie (inclusief Rabobank locatie die buiten dit bestemmingsplan valt)

Totaalbeeld stedenbouwkundige visie

Uitgangspunt met betrekking tot de functionele invulling is voor het plangebied dat op de begane grond wordt ingezet op detailhandel en verzorgende dienstverlening (nabijheid verzorgingshuis), ter versterking van de centrumfunctie. Voor het plangebied betreft het meer specifiek de herhuisvesting van de Rabobank en nieuwe huisvesting van de woningcorporatie en een nader in te vullen kleinere commerciële ruimte. Op de verdiepingen worden woningen gesitueerd, waardoor ook een verbetering van de sociale veiligheid plaatsvindt. Wonen vindt langs de Heerbaan bij voorkeur niet plaats op de begane grond, aangezien dit een onderbreking is van de functionele structuur. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte moet minimaal gelijk blijven. Verder geldt dat voor de uitbreiding van bebouwing ten opzichte van het bestemmingsplan parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

4.3. Programma

Het te realiseren complex zal ruimte bieden aan (publieksgerichte en maatschappelijke) dienstverlening, een kleine nader in te vullen commerciële ruimte en daarboven appartementen. De bedrijfsdoeleinden zijn uitsluitend gesitueerd op de begane grond en fungeren voor een groot deel ten behoeve van de Rabobank. Daarnaast zal een klein deel benut gaan worden als front-office voor een woningcorporatie en een nader in te vullen kleine commerciële ruimte. Het totale oppervlak ten behoeve van (publieksgerichte en maatschappelijke) dienstverlening bedraagt circa 700 m².

Op de verdiepingen zullen 14 appartementen worden gerealiseerd. De woningen vallen binnen de duurdere categorie. Daarmee kan op deze locatie zelf niet voldaan worden aan de eis vanuit het woonbeleid van de Stadsregio dat minimaal 50% van de woningen in de goedkope categorie gerealiseerd moet worden. Om aan de 50-50%-voorwaarde te voldoen zal op andere locatie(s) de benodigde woningen in de goedkope prijs categorie worden gerealiseerd.

Het plangebied vormt een zogenaamde inbreidingslocatie, waardoor de ontwikkeling past binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende overheden. De beoogde functies in het complex versterken het centrumgebied, geheel in lijn met de Ruimtelijke Economische Structuur en het bestemmingsplan. De te realiseren woningen verbeteren de leefbaarheid en mogelijkheden voor sociale controle in het gebied.

4.4. Bebouwing

Het ontwerp volgt meer het bochtige verloop van de Heerbaan. Direct naast het perceel Heerbaan 172 is de rooilijn van de nieuwbouw gelijk met de naastgelegen bebouwing (en dus gelijk met de in het vigerende bestemmingsplan weergegeven bebouwingslijn) gelegen. Door de bebouwing in dezelfde rooilijn te leggen, begeleidt het de Heerbaan, en sluit het aan bij de bestaande structuur. De bebouwing staat op een afstand van (minimaal) 0,5 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens gepositioneerd. In de gevelopbouw worden verschillende volumes individueel herkenbaar.

De locatie van dit plangebied vraagt om een beëindiging van het centrumgebied, in bijpassende uitstraling. Tegenover historische en voor de gemeenschap belangrijke gebouwen als de oude boerderij, het gemeenschapshuis en gemeentehuis gelegen, vraagt deze omgeving om een passend spiegelbeeld. Kappenarchitectuur en het gebruik van natuurlijke materialen in een eerlijke context zijn hier het antwoord op.



Toekomstige situatie (incl. indicatie parkeervoorziening langs Heerbaan en Prins Bernhardstraat)

De bebouwing aan de Heerbaan volgt de rooilijn van de bestaande bebouwing, maar buigt in een knik af richting Prins Bernhardstraat. Naast de bestaande bebouwing wordt het gebouw opgebouwd door een vergelijkbare stramienmaat, 2 lagen hoog met dwarskap, ter opsluiting van het tweelaagse programma met langskap ernaast (aan de Prins Bernhardstraat-zijde opgesloten door het drielaagse accent met kap). De goothoogten zijn tot het accent vergelijkbaar met de omliggende omgeving.

Aan de andere zijde van het accent, in de Prins Bernhardstraat, is de bebouwing lager, te weten 2 lagen met kap als overgang naar de bestaande omgeving.. Ter verzachting van deze overgang is de bebouwing hier kleiner van schaal: een “aanbouw” tegen het hoofdaccent, gevolgd door de inrit van het achtergebied.

Aan de Heerbaan staat de bebouwing op een afstand van circa 2,5 meter tot de bebouwing van Heerbaan 172. Aan de zijde van de apotheek bedraagt de afstand circa 6 meter (circa 5 meter tot de erfgrans).

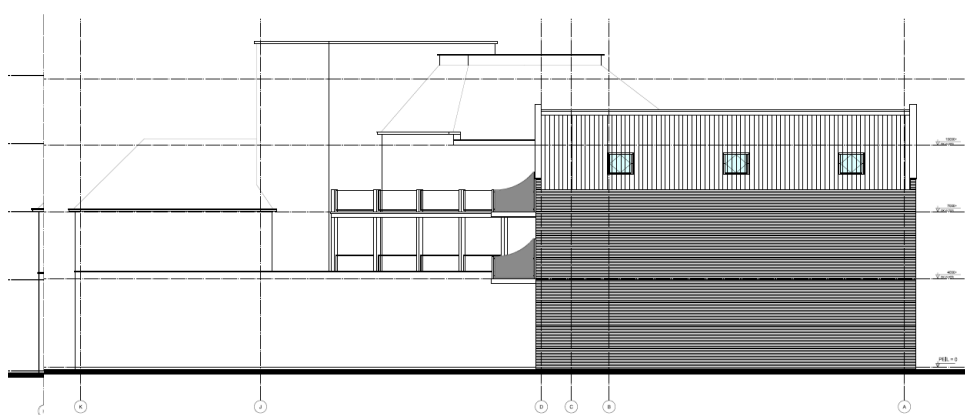
Het gebouw is samengesteld uit volumes met verschillende hoogten. Om aan te sluiten op de Millingse korrelgrootte en beeldkwaliteit wordt een variatie aan kapvormen toegepast. Aansluitend op de naastgelegen bebouwing bestaat het complex uit 2 lagen met dwarskap met een smalle beuk, als “boekensteun” van het complex.



Zuidwestgevel Heerbaan



Zuidoostgevel Heerbaan – Prins Bernhardstraat



Noordwestgevel (zijde aangrenzend perceel Heerbaan)

In het verlengde van de opsluiting bestaat het complex uit 2 lagen met een kap. Deze langsgevel vangt de knik in het profiel van de Heerbaan op. Op de hoek van de Heerbaan met de Prins Bernhardstraat is het hoofdaccent opgenomen. De hogere hoogte is in overeenstemming met de aanwezige markante (historische) bebouwing in het dorpscentrum en langs de Heerbaan. Als overgang van deze hogere delen naar de lagere bebouwing aan de zijde van de apotheek, is een smal bouwdeel gepland met een nokrichting evenwijdig aan de openbare weg.

Het voorliggende plan overschrijdt door de stedenbouwkundige aanpassingen de bebouwingscontour uit het vigerende bestemmingsplan licht. Alleen ter plaatse van de gewenste accenten vindt een overschrijding plaats van de goothoogte. Zoals gezegd komt deze maat overeen met de statige (historische) panden langs de Heerbaan, waardoor het een voortzetting van de bestaande structuur betekent. Door het toepassen van een lagere hoogtemaat (2 lagen met kap) op de hoeken van de bebouwing, ontstaat een goede overgang naar de omliggende bestaande bebouwing.

De begane grond wordt volledig benut door de bedrijfsruimten. De entrees van zowel het dienstencentrum als de woningen zijn gelegen aan de openbare weg. Dit versterkt de relatie tussen bebouwing en de openbare ruimte. De zichtbaarheid vanaf het openbare gebied biedt goede mogelijkheden in het kader van sociale veiligheid. Ook de realisatie van appartementen boven het dienstencentrum heeft een positieve bijdrage op de sociale veiligheid. Het achterterrein wordt met een hekwerk afgesloten.

De woonkamers van de appartementen zijn gelegen aan de buitenzijde van de bebouwing, dus georiënteerd op de Heerbaan en de Prins Bernhardstraat. De achtergevel van de appartementen bestaat deels uit een galerij.

Een gedeelte van de bedrijfsruimten steekt aan de achterzijde uit onder de appartementen. Op dit dak komt de buitenruimte van één van de appartementen. De overige woningen op de 1^e verdieping hebben hun buitenruimtes aan de straatzijde. De appartementen op de 2^e verdieping hebben hun buitenruimtes aan de achterzijde, op de 3^e verdieping heeft deze buitenruimte op het “tussendak”.

Zoals gebruikelijk in oude stedelijke kernen wijken de buitenruimtes af van de gebruikelijke nieuwbouwwitvoeringen. Volledig uitkragende terrassen van 16 m² passen niet in dit beeld, en rijmen niet met deze architectuur. Slimme inpassing van erkers, volledige- en half-inpandige-loggia's en “verstopte” buitenruimtes met respect voor de kappenarchitectuur zijn hier gebruikt als oplossing.

De architectuur is herkenbaar en traditioneel, passend binnen het dorpscentrum van Millingen aan de Rijn. Het gebruik van verschillende

hoogten en kapvormen speelt daarin een belangrijke rol. De gevels worden opgetrokken uit baksteen. Een aantal volumes wordt wit geschilderd om het onderscheid van volumes te benadrukken. De daken worden voorzien van dakpannen en de kozijnen bestaan uit hout.

Het ontwerp is in overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen. Zij hebben aangegeven met de plannen in te stemmen.

4.5. Parkeren

Een uitbreiding van functies, geeft ook een grotere parkeerbehoefte. De te hanteren parkeernormen volgen uit het bestemmingsplan Kom Millingen. Dit betekent dat voor het onderhavige project de volgende parkeerbehoefte van toepassing is:

functie	aantal	parkeernorm		eenheid	parkeerbehoefte	
		min	max		min	max
appartementen	14	1	1,3	woning	14,0	18,2
kantoor (oppervlakte)	732	0,2	0,25	100 m ² bvo	1,5	1,8
kantoor (arbeidsplaatsen)	732	0,25	0,5	arb. pl.	5,5	11,0
totaal					21	32
aantal parkeerplaatsen e.t.	17				17	17
<i>tekort (-) / overschot (+)</i>					-4	-15

kantoor dienstverlening
e.t. eigen terrein

De berekening is gebaseerd op de feitelijke toekomstige situatie. Voor het aantal arbeidsplaatsen is uitgegaan van de maximale personeelsbezetting volgens opgave van de betreffende bedrijven. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt minimaal 21 en maximaal 32. In een afgesloten ruimte worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Door deze afsluiting zijn de parkeerplaatsen dus alleen bereikbaar voor bewoners van de appartementen en voor maximaal 3 personeelsleden. Het tekort op de locatie is daarmee minimaal 4 en maximaal 15 parkeerplaatsen. Langs de Heerbaan en de Prins Bernhardstraat kunnen (minimaal) 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, hiermee wordt ten minste voldaan aan de minimale norm.

Om na te gaan of ook voldaan kan worden aan de maximale parkeernorm is een parkeerbalans voor de omgeving van de planlocatie opgesteld. In een gebied van 100 meter om de locatie is, aan de hand van de aanwezige functies, de hierbij horende parkeerbehoefte en het aanwezige aandeel parkeren op eigen terrein, bepaald welke capaciteit in de openbare ruimte aanwezigheid is voor het opnemen van de benodigde parkeerplaatsen naar aanleiding van onderhavige ontwikkeling.

Uit dit onderzoek blijkt dat in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, om de extra parkeerbehoefte (gebaseerd op de maximale norm), als gevolg van onderhavige ontwikkeling, op te vangen. Zelfs op momenten dat er mogelijk een tekort in de omgeving optreedt, zal juist door de geplande ontwikkeling op die momenten een verbetering in de parkeerbalans van de hele omgeving optreden.

Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Naast voldoende parkeerplaatsen voor auto's, wordt tevens voldaan aan voldoende fietsparkeerplaatsen. In het achtergebied zal hiertoe een voorziening worden aangebracht voor werknemers. Voor de bewoners worden op de begane grond bergingen met fietsstalmogelijkheden gerealiseerd.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Enviroplan bv heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek (nr. P-054175A/R01, d.d. januari 2006) uitgevoerd. Naar aanleiding van vooronderzoek is gebleken dat er geen concrete aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis hiervan is voor de onderzoekslocatie de hypothese "onverdachte locatie" opgesteld. Het doel van het verkennend onderzoek voor een onverdachte locatie is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het ondiepe grondwater in concentraties boven de streefwaarden of de geldende achtergrondgehalten.

De gemeente Millingen aan de Rijn beschikt over een zogenaamde bodemkwaliteitskaart waarbij voor het gemeentelijk grondgebied achtergrondwaarden zijn vastgesteld voor lood, zink en PAK. De onderzoekslocatie is gelegen in het homogene deelgebied "Wonen voor 1945 Millingen, Ubbergen, Heumen (zone 10)".

Conclusies

Bij de beoordeling van de onderzoeksresultaten wordt de volgende classificatie gehanteerd:

- niet verontreinigd c.q. niet verhoogd: concentratie(s) lager dan de streefwaarde;
- licht verontreinigd c.q. licht verhoogd: concentratie(s) hoger dan de streefwaarde maar lager dan de tussenwaarde;
- matig verontreinigd c.q. matig verhoogd: concentratie(s) hoger dan de tussenwaarde maar lager dan de interventiewaarde;
- sterk verontreinigd c.q. sterk verhoogd: concentratie(s) hoger dan de interventiewaarde.

Bij de uitvoering van het veldonderzoek zijn verspreid over het maaiveld een aantal stukjes asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen.

Uit laboratoriumonderzoek blijken voor de bovengrond overschrijdingen van de streefwaarden voor zink, koper, lood en PAK. Verder is op twee boorlocaties een overschrijding van de tussenwaarde voor zink aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een geringe overschrijding van de streefwaarde vastgesteld voor xylenen.

Op basis van de onderzoeksresultaten voor zink (gehalte > tussenwaarde) dient de in aanvang opgestelde hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen. De verhoogde gehalten aan zink zijn vermoedelijk te relateren aan de aangetroffen puindeeltjes in de bodem. Formeel dient op basis van de resultaten een nader onderzoek te worden

uitgevoerd naar de omvang en ernst van de verontreiniging met zink om vast te stellen of er sprake is van een relevante bodemverontreiniging. De aangetroffen gehalten aan zink en PAK passen in het beeld van de verhoogde achtergrondwaarden in de zone 10 "wonen voor 1945". Om deze reden wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek asbest conform NEN 5707 voor het gehele terrein uit te laten voeren.

Enviroplan heeft dit nader bodemonderzoek asbest (nr. P-064175/R01, d.d. 31 mei 2006) uitgevoerd voor het gebied aan de Heerbaan ong. (voorheen 168/168a en 170). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de asbestconcentraties in de actuele contactzone ter plaatse van de onderzoekslocatie ruim beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. Derhalve dient te worden geconcludeerd dat ingevolge de Wet bodembescherming géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Omdat de berekende asbestgehalten beneden de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. liggen, is tevens géén sprake van bodemverontreiniging met asbest. Derhalve is het treffen van saneringsmaatregelen niet noodzakelijk alvorens de locatie in gebruik kan worden genomen ten behoeve van het beoogde gebruik.

Indien in de toekomst bij graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, wordt aanbevolen deze grond naar een hergebruikslocatie af te voeren. Daarvoor kan een partijkeuring volgens het bouwstoffenbesluit noodzakelijk blijken te zijn, waarbij het stoffenpakket met asbest dient te worden uitgebreid.

Alle drie voornoemde rapporten zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

Na het aanvankelijk toevoegen van Rabobank-locatie is een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor zowel het huidige plangebied als de Rabobank-locatie.

Compleet plangebied

Ecopart bv heeft een nieuw verkennend bodemonderzoek (nr. 14861, d.d. 15 december 2008) verricht. Uit de reeds eerder uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat in de bovengrond plaatselijk voor zink matig verhoogde gehalten zijn gemeten. Gezien het feit dat de NEN 5740 is gewijzigd, waarbij op een nieuw stoffen pakket wordt geanalyseerd zijn de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken geactualiseerd door op het hele terrein een verkennend bodemonderzoek voor een onverdachte locatie' [Nederlandse Norm NEN 5740] strategie ONV uit te voeren. Aanvullend is een gericht onderzoek in de bovengrond uitgevoerd ter plaatse van boring B4 en B8, waar in een uitgevoerd verkennend onderzoek voor zink matig verhoogde gehalten zijn gemeten.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met barium, cobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK). Ter plaatse van boring B106 is voor barium een matig verhoogd gehalte gemeten. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met cobalt, koper, lood, PAK en minerale olie. In het grondwater zijn voor barium en naftaleen licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Met betrekking tot het matig verhoogd aangetroffen gehalte barium in de bovengrond ter plaatse van boring B106 kan worden gesteld dat het mogelijk te relateren is aan de aanwezigheid van puin, kooltjes en sintels, welke door menselijk handelen is veroorzaakt.

Per 1 juli 2008 is het nieuwe standaard stoffenpakket ingevoerd. Hierin is Barium opgenomen (in het oude stoffenpakket niet), mogelijk zou nader bodemonderzoek plaats moeten vinden. Door het opnemen van barium in het standaard analysepakket, is sinds de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit veel inzicht verkregen in de aanwezigheid van deze stof in de bodem. Barium wordt vaak in hoge gehalten aangetroffen. Belangrijke oorzaak daarvoor is dat deze stof van nature voorkomt in de bodem. Het is noodzakelijk om onderzoek te doen naar de verschijningsvorm van barium in de Nederlandse (water)bodem en de normstelling hierop af te stemmen. Het Rijk heeft RIVM gevraagd advies te geven over aanpassing van de norm voor barium. De nader verkregen inzichten over het van nature voorkomen van barium in de Nederlandse bodem zal daarbij een rol spelen. In afwachting van dit advies is besloten om voor barium (tijdelijk) geen normen te hanteren. Deze tijdelijk buitenwerking stelling geldt niet voor die situaties waar met zekerheid kan worden vastgesteld dat het om een antropogene bodemverontreiniging gaat. In die situaties blijft de huidige interventiewaarde gelden (920 mg/kg d.s. voor toepassingen op landbodems en 625 mg/kg d.s. voor toepassingen in oppervlaktewater/op waterbodems). Het op de locatie Barium ligt onder de interventiewaarde. Bovendien is conform de onderzoeksresultaten niet met zekerheid te stellen dat het een antropogene verontreiniging betreft. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het streven is om voor barium binnen enkele jaren een nieuw toetsingskader te introduceren.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.2. Archeologie

Met de inwerkingtreding van de 'Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)' per 1 september 2007 is de implementatie van het 'Verdrag van Malta' (1992) een feit. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en

beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen.

Plangebied

In het plangebied heeft BAAC bv een bureauonderzoek en archeologisch inventariserend veldonderzoek karterende fase (nr. 05.353, december 2005) uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat naast de al bekende archeologische vindplaatsen en terreinen een groot deel van de gemeente aan te wijzen is als archeologisch kansrijk. De kans dat hier archeologisch waardevolle zaken in de bodem aanwezig zijn, is vrij groot. Dit hangt samen met de voorkeur in een bepaalde periode en in een bepaald landschapstype voor bepaalde typen vestigingslocaties. Tot in de Middeleeuwen genoten hooggelegen gronden (stroomruggen en oeverwallen) de voorkeur.

Het onderzoeksgebied ligt aan de Heerbaan, dit is een benaming die kan verband houden met het Romeinse Rijk. Heerbanen waren vaak kaarsrechte wegen die uit strategische overwegingen de kortste verbinding vormden tussen belangrijke (leger)plaatsen (Hendriks 1994). Uit de Limes Atlas (Colenbrander 2005) blijkt dat er een grote Romeinse weg ten zuiden van het onderzoeksgebied is geweest. Deze weg heeft een zuidwest-noordoost oriëntatie terwijl de Heerbaan een noordwest-zuidoost oriëntatie heeft. De straatnaam Heerbaan is dus mogelijk niet zélf de grote Romeinse weg in het gebied, maar houdt er wellicht wel verband mee. Uit het onderzoeksgebied zelf zijn geen archeologische waarnemingen bekend. Op een afstand van circa 175 m ten zuiden van het onderzoeksgebied zijn archeologische waarnemingen bekend. Uit de Romeinse en vroeg-middeleeuwse periode.

Op basis van deze kennis kan een indicatie gegeven worden over hoe groot de kans is dat ergens waardevolle zaken in de bodem aanwezig zijn. Deze indicaties staan op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. De IKAW is bedoeld als middel om de aantasting van archeologische waarden te verminderen door archeologische waarden beter in planprocessen te betrekken. De IKAW geeft een indicatie van de ligging van gebieden met een hoge, een middelhoge en een lage verwachtingswaarde (van donker naar licht). Deze waarden geven aan of de kans op het aantreffen van een archeologische vindplaats hoog, midden of laag is. Op de IKAW is het onderzoeksgebied gekarteerd als een terrein met een hoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op het voorkomen van de Leuth en Waal stroomgordels in de ondergrond.

Om een gedetailleerder inzicht te krijgen in de (verwachte) aanwezige kwaliteiten heeft de gemeente een archeologisch beleidsadvies laten opstellen. Dit onderzoek concludeert dat de hele bebouwde kom van

Millingen aan de Rijn een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Als onderdeel van het inventariserende onderzoek heeft een booronderzoek plaatsgevonden. In boring 5 is op een diepte van ca. 90 cm een mogelijke funderingsrest aangetroffen. Naar verwachting zullen de archeologische waarden zich op deze diepte bevinden. De begrenzing van de vindplaats is onbekend. Voorlopig wordt het gehele onderzoeksterrein tot de vindplaats gerekend. Tijdens het onderzoek zijn geen artefacten geborgen op basis waarvan de aard en ouderdom bepaald kan worden en een aanwijzing geven voor datering en aard. Gezien de ligging in de kern van Millingen aan de Rijn, de Heerbaan en de waarnemingen in de omgeving zijn mogelijk sporen te verwachten uit de Romeinse Tijd en/of Middeleeuwen.

Archeologische sloopbegeleiding

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek hebben de verdere sloop- en grondwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsgevonden. De wijze waarop is omschreven in "Programma van Eisen archeologische begeleiding Millingen aan de Rijn, Heerbaan", BAAC b.v., rapport 06.016, januari 2006, gebaseerd op een selectiebesluit d.d. 17 januari 2006 zoals vastgelegd in de adviesnota van de gemeente Millingen aan de Rijn. De resultaten van de sloopbegeleiding zijn beschreven in een rapportage ("Archeologische sloopbegeleiding Millingen aan de Rijn Heerbaan", BAAC bv, nr. 06.118, juni 2006).

Maandag 24 tot en met donderdag 27 april 2006 is door BAAC bv een archeologische sloopbegeleiding gedaan bij het verwijderen van funderingsresten van twee panden op de onderhavige locatie. Het doel van deze begeleiding was de inventarisatie, karakterisering en documentatie van archeologische waarden op het terrein.

Binnen het plangebied zijn tijdens de archeologische begeleiding van de sloop binnen en onder de funderingsresten bouwhistorische waarden waargenomen en ten dele gedocumenteerd.

Bij het pand Heerbaan 168/168a gaat het om 19^e eeuwse funderingen, waarbij oude onder meer laatmiddeleeuwse bakstenen zijn hergebruikt. Onder deze funderingsresten bevindt zich een puinpakket dat mogelijk te dateren is in het begin van de 19de eeuw. Verder zijn hier geen archeologische sporen aangetroffen. Het bouwjaar 1888, dat zich tot de sloop op een van gevels van het pand bevond, zou op basis van de onderzoeksgegevens heel goed het werkelijke bouwjaar kunnen zijn geweest. Een datering vroeger in de 19de eeuw is echter niet uitgesloten. In de 20^e eeuw is aan de noordoostzijde een aanbouw gebouwd. Boven op de 19^e eeuwse funderingen aan de staatzijde in het zuiden zijn bevindt zich eveneens 20^e eeuwse herbouw. In het niet-gedocumenteerde deel van het pand is een kelder aangelegd door het

oudere muurwerk. Het 19^e eeuwse muurwerk heeft hier verder gelopen in zuidwestelijke richting tot aan de Heerbaan.

Het pand Heerbaan 170 is op basis van de gebruikte bakstenen lastig te dateren. Het type baksteen kan gedurende een langere periode in gebruik zijn geweest. Echter het gegeven dat op het minuutplan uit 1820 geen bebouwing te zien is op het perceel, betekent dat het pand eigenlijk pas na dit jaartal te dateren is. Het huis is gebouwd op ongeroerde grond, een kleipakket met daarin waarschijnlijk verspoeld Romeins, inheems-Romeins en Middeleeuws vondstmateriaal. Er bevindt zich geen 19^e eeuwse puin tussen de funderingen. Dit zou een aanwijzing kunnen zijn dat pand 170 er al stond, toen dakpannen op het terrein gestort werden vóór de bouw van pand 168/168a. Waarschijnlijk is de verstoring die tijdens het karterend booronderzoek in twee boringen is aangetroffen tot op een diepte van 70 - 90 cm in verband te brengen met de onderkant van het puinpakket. Of de als een fundering geïnterpreteerde harde ondergrond waarop men stuitte bij het zetten van een pijlbuis, ook in verband te brengen is met dit puinpakket, is niet duidelijk. De datering van de dakpannen in het puinpakket is overigens min of meer gelijk aan die van de bakstenen van de fundering van pand 170, maar of ze ook afkomstig zijn van dit pand, valt niet te bewijzen.

Behalve eventueel het puinpakket zijn er verder geen aanwijzingen dat er zich buiten de plaats van de twee gesloopte panden archeologische resten bevinden. Oudere vondsten dan de muurfunderingen bestaan alleen uit divers verspoeld materiaal.

Conclusie

Uit bovenstaande is een archeologische waarderingstabel opgesteld. Deze waarderingstabel geeft aan of de archeologische vindplaats al dan niet behoudenswaardig is. De aanwezige waarden betreffen alleen 19^e eeuwse funderingen. De waardering hiervan is laag, waardoor behoud niet noodzakelijk is.

De aanwezigheid van archeologische sporen kan nooit volledig worden uitgesloten. Bij bodemversturende activiteiten dient men alert te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient de aannemer dit te melden bij de burgemeester conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

De onderzoeksresultaten geven bij de gemeente aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. Het verwijderen van de resterende funderingsresten kan plaatsvinden. Wel dient het bouwrijp maken, in casu het graven van de bouwput, onder archeologische begeleiding plaats te vinden.

5.3. Geluid

In de Wet geluidhinder (art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350	600
3 of 4	350	400
1 of 2	200	250

of ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een artikel 19 WRO-procedure dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art. 76 lid 1). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg (vanaf 50 km/h). Voor wegen binnen een 30 km-zone zijn geen zones opgenomen in de wet. Ingevolge de wet vallen woningen onder de geluidsgevoelige objecten.

Tabel 1: Overzicht zonebreedtes

Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh). Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden bij Gedeputeerde Staten van Gelderland tot 63 dB (indien de weg binnenstedelijk gelegen is, art. 83 lid 2). De maximaal te ontheffen geluidsbelasting ten gevolge van een buitenstedelijke weg bedraagt 53 dB.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

Ecopart bv heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. 14863, d.d. 21 januari 2009) uitgevoerd naar de belasting op de gevels van het geprojecteerde appartementgebouw aan de Heerbaan 168a en 170.

De geprojecteerde nieuwbouwlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Millingen aan de Rijn. De direct aan het plangebied grenzende wegen zijn de Heerbaan, Prins Bernhardstraat, Koningin Julianastraat, Prinses Irenestraat, Sint Willibrordstraat, Prinses Beatrixstraat, Prinses Margrietstraat, Burg. Eijkelhofstraat, Sint Antoniusplein, Schoolstraat, Zeelandstraat en Pastoor Graatstraat. Dit zijn 30 km/uur wegen. Op grond van art. 74, lid 2, sub b van de Wet Geluidhinder hebben dergelijke wegen geen zone en behoeft derhalve niet in het onderzoek te worden beschouwd in het kader van wegverkeerslawaaï. De overige binnen het plangebied aanwezige wegen zijn tevens 30 km/uur wegen en kunnen als niet-maatgevend worden beschouwd.

Reeds in het voortraject is, op basis van de berekende cumulatieve geluidsbelasting, de op de grond van het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald.

Uit het onderzoek ten aanzien van de cumulatieve geluidsbelasting ("Dienstencentrum met appartementen te Millingen a/d Rijn, geluidbelasting op de gevel", Peutz Akoestiek en bouwfysica, VL 860-2-BR, 17 januari 2006) blijkt dat, afhankelijk van het gekozen rekenpunt, dat een geluidbelasting geldt van 57 tot 66 dB(A). Hierbij moet opgemerkt worden dat (vrijwel) alle appartementen een geluidluwe gevel bezitten aan de achterzijde.

Vervolgens is de, op de grond van het Bouwbesluit, vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel bepaald ("Dienstencentrum met appartementen te Millingen a/d Rijn, Karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie", Peutz Akoestiek en bouwfysica, VL 860-1-RA, 20 juni 2006). Tevens zijn in dit onderzoek de benodigde voorzieningen aangegeven teneinde deze geluidwering te bereiken. Ten aanzien van de geluidwering van de gevel dient voldaan te worden aan de minimale eis vanuit het Bouwbesluit ($G_{A,k} \geq 20$ dB(A)). Het Bouwbesluit geeft aan dat de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie voor een verblijfsgebied gelijk dient te zijn aan de geluidbelasting volgens de Wet geluidhinder bepaalde geluidbelasting, verminderd met 35 dB(A) met een minimum van 20 dB(A). de karakteristieke geluidwering van de gevels van afzonderlijke verblijfsruimten mag maximaal 2 dB(A) lager zijn dan de op grond van de geluidsbelasting vereiste $G_{A,k}$ van het verblijfsgebied. Het onderzoek concludeert dat, indien er gebouwd wordt volgens de in het rapport weergegeven planopzet, de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen zal voldoen aan de in het Bouwbesluit vermelde eisen.

De onderzoeken zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en

milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Door Ecopart bv is een onderbouwing opgesteld met betrekking tot luchtkwaliteit (nr. 14862, d.d. 18 december 2008). In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een toename van het aantal woningen met 14 en enkele nieuwe centrumfuncties met een geringe verkeersaantrekkende werking. Elke woning genereert gemiddeld 7 nieuwe verkeersbewegingen per dag, dus gemiddeld ca. 98 per dag.

Met betrekking tot de in de directe omgeving van het plangebied plaatsvindende ontwikkelingen kan worden gesteld dat er geen plannen bekend zijn waarbij de bovengenoemde NIBM-grens voor woningbouwlocaties wordt overschreden. Daarbij kan worden opgemerkt dat een bouwplan waarin 14 woningen worden gerealiseerd een verwaarloosbare bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ten opzichte van een project waarbij de NIBM-grens wel wordt overschreden.

Samenvattend kan worden gesteld dat de omvang van het voorliggende plan gering is en kan derhalve worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Voorts worden de negatieve gevolgen van een mindere luchtkwaliteit in redelijkheid tot een minimum beperkt.

5.5. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Op basis van de vigerende regelgeving voor de betreffende activiteit kan de minimaal aan te houden afstand tussen de activiteit en het dichtstbijzijnde gevoelige object worden bepaald.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving. Bestaande bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen en de daarbij behorende risico's kunnen echter ook beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Ten behoeve van de externe veiligheid moet het zogenaamde 'plaatsgebonden risico' en het 'groepsrisico' worden onderzocht:

Plaatsgebonden risico

Het 'plaatsgebonden risico' is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de beslissing of een risicovolle activiteit al of niet op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan mag worden gebouwd.

De geldende regels zijn vastgelegd in:

- het Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen;
- de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

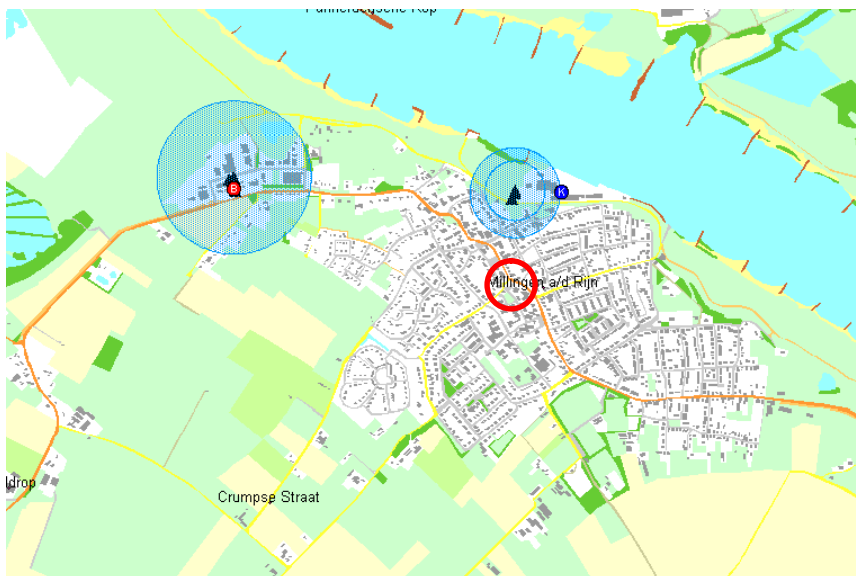
- de kans dat een ramp plaatsvindt;
- de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg daarvan.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Voor het groepsrisico geldt geen harde wettelijke grens, maar een zogenoemde oriënterende waarde. Die geeft aan in hoeverre het groepsrisico toelaatbaar is in de omgeving van inrichtingen (bedrijven) of langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

De 'oriënterende waarde' betekent dat het bevoegd gezag – meestal de gemeente of de provincie – een overschrijding ervan mag toestaan. Daarvoor moet dan wel een specifieke verklaring worden gegeven. De oriënterende waarde wordt strenger naarmate er grotere groepen tegelijkertijd het slachtoffer van een ongeval met gevaarlijke stoffen kunnen worden. Daarom worden soms beperkingen gesteld aan het

aantal mensen dat in de omgeving van een gevaarbron aanwezig mag zijn.



Effectcontour bij neutraal weer (locatie is rood omkaderd)

Op bovenstaande afbeelding zijn de effectcontouren van (milieuhinderlijke) bedrijven weergegeven bij neutraal weer (bron: risicokaart provincie Gelderland). Hieruit blijkt dat er geen overlap plaatsvindt van de contouren met onderhavig plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De Rijn grenst aan de noordzijde van Millingen aan de Rijn. Over de Rijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland (Adviesgroep AVIV/Rijkswaterstaat, februari 2003) blijkt dat de 10^{-8} -contour voor het plaatsgebonden risico bij Millingen aan de Rijn op minder dan 25 m van de oever ligt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico ligt op 10^{-6} . Deze contour legt geen ruimtebeslag op de oever. Dit betekent dat de gehele bebouwde kom van Millingen aan de Rijn, waaronder onderhavige locatie, dus een risico kent dat lager ligt dan de grenswaarde. Het groepsrisico ligt in Millingen aan de Rijn ruim onder de oriënterende waarde (kleiner dan 10% van de oriënterende waarde). De risico's die aan het vervoer over de Rijn verbonden zijn, vormen dus geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Verder liggen er geen wegen in de nabijheid van het plangebied die onderzocht zijn voor de Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen, d.d. 24 maart 2003, RWS DGG Directie Transportveiligheid/AVIV.

5.6. Bedrijven & milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit

verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsmaten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstandsmaten volgen onder andere uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast (geluid, stank). De hierin weergegeven maten zijn richtinggevend. Indien gevoelige objecten binnen de contouren gelegen zijn, betekent dit dat overlast kan ontstaan vanuit de bestaande bedrijvigheid op die gevoelige functie of dat het betreffende bedrijf wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

Binnen de bebouwde kom kan gesteld worden dat over het algemeen de aanwezige bestaande woningen maatgevend zijn voor de mogelijkheden van bedrijven vanuit milieuoogpunt. De aanwezige bedrijven in Millingen aan de Rijn vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7. Leidingen

In het hoofdstuk over de waterhuishouding wordt nader ingegaan op het kwelriool ter plaatse van het plangebied. Voor het overige is geen sprake van leidingen met een planologisch relevante beschermingszone in het plangebied. Ook overlapt er geen beschermingszone van een leiding gelegen buiten het plangebied met het plangebied zelf.

5.8. Duurzaam Bouwen

Duurzaam Bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met zo min mogelijk schade voor het milieu en de gezondheid. Hieromtrent zijn in het Bouwbesluit diverse eisen opgenomen.

De gemeenten uit de Stadsregio Arnhem - Nijmegen hebben in 1997 het "Pakket Duurzame Stedenbouw in het KAN" aanvaard om eenduidigheid en uniformiteit te bewerkstelligen. Met het pakket kan op eenduidige en praktische wijze vorm en inhoud worden gegeven aan een duurzaam ontwerp van nieuwe woonwijken en -buurten.

Op grond van het pakket wordt o.a. afkoppeling van het hemelwater nagestreefd en wordt bij de realisatie van het bouwplan zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bouwmaterialen die rekening houden met aspecten als energieverbruik, onderhoud, eventueel hergebruik na sloop en de verwerking van het bouwafval.

5.9. Waterhuishouding

Deze waterparagraaf is in samenwerking met de gemeente en het Waterschap Rivierenland tot stand gekomen.

Beleidskader

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan 2009-2015, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Waterplan Gelderland 2010-2015, Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3) en Gelders Milieuplan;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerplan 2010-2015, Nota rioleringsbeleid (2005), Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied II (2002-2006), Stroomgebiedsvisie Rivierenland en Strategienota 2006-2009;
- Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk Rioleringsplan en Waterplan Millingen aan de Rijn (2008).

In al deze beleidskaders is vastgesteld dat duurzaam waterbeheer in ruimtelijke plannen moet worden afgewogen volgens onderstaande trits:

- Stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden)
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater (bergen)
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Op 15 april 2008 is het Waterplan Millingen aan de Rijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan beschrijft de huidige situatie, kansen en knelpunten, vervolgens streefbeelden en oplossingsrichtingen en sluit af met de noodzakelijke maatregelen.

Met het opstellen van een waterplan wil gemeente Millingen aan de Rijn de volgende doelstellingen realiseren.

- Ontwikkelen van een visie voor het waterbeleid en –beheer;
- Het bepalen van een strategie voor de maatregelen in zowel de riolering als in het watersysteem;
- Het opstellen van een uitvoeringsprogramma met een financieel overzicht;
- Het verbeteren van de samenwerking zowel binnen de gemeente als tussen gemeente en waterschap;
- Het beter betrekken van het aspect water in diverse gemeentelijke plannen. Het waterplan dient er dus voor te zorgen dat water beter op de ambtelijke en bestuurlijke agenda komt te staan.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het transport van het stedelijke afvalwater tot aan het overnamepunt van het Waterschap. Het 'stedelijk afvalwater' omvat naast huishoudelijk en bedrijfsafvalwater ook afvloeiend hemelwater en grondwater. De zorgplicht van de gemeente bestaat uit:

- het inzamelen en transporteren van huishoudelijk en bedrijfsafvalwater;
- een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (als particulieren hier redelijkerwijs niet zelf voor kunnen zorgen);

- het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de bestemming te voorkomen of te beperken, voor zover doelmatig (inspanningsverplichting);
- Verder heeft de gemeente bevoegdheid op het gebied van bouw- en aanlegvergunningen, bouw- en woningtoezicht en bestemmingsplannen. In het kader van het Waterplan heeft de Gemeente belangen in de volgende werkvelden; stadsontwikkeling, beeldkwaliteit, wonen en milieu, stadsbeheer- en vernieuwing en natuurontwikkeling.

Gemeente Millingen aan de Rijn heeft een ambitieus afkoppelprogramma. In de periode tot 2015 wordt circa 6,5 ha verhard oppervlak afgekoppeld van de riolering. Het afgekoppelde hemelwater wordt door een apart hemelwaterriool afgevoerd naar het bestaande watersysteem van Millingen. De kwelriolen kunnen hiervoor benut worden. Aan de rand van Millingen waar de kwelriolen uitkomen in open watergangen en waar het water het landelijk gebied in stroomt worden voorzieningen aangelegd om het water deel te zuiveren en te bergen.

Huidige waterhuishouding

De bodemtypen rond de kern Millingen hebben een goede ontwatering. De gemiddelde hoogste grondwaterstanden liggen meer dan 1,0 m beneden het maaiveld. Het oppervlaktewaterpeil van de Rijn beïnvloedt het (ondiepe) grondwater. Bij hoge Rijnstanden is er veel kwel, plaatselijk zelfs tot boven het maaiveld. Dit speelt vooral in gebieden die dicht bij de rivier liggen. Deze kwel wordt via kwelriolen afgevoerd naar het oppervlaktewater in (zuid)westelijke richting. Eén van deze kwelriolen loopt in de huidige situatie door het plangebied. Dit kwelriool komt vanaf de Rijndijk en loopt tot aan de A-watergang bij de woonwijk Nielingen. In Millingen vinden geen grote grondwateronttrekkingen, zoals drinkwaterwinning, plaats.

Het waterhuishoudkundige systeem in de bebouwde kom is vooral gericht op het voorkómen van wateroverlast. Daarnaast spelen natuur, recreatie en beleving een rol. De neerslag die jaarlijks in Millingen valt, wordt in de bebouwde kom voor een groot deel afgevoerd via de riolering. Dit water wordt, samen met het afvalwater van de woningen en bedrijven, afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie tussen Millingen en Kekerdom. De aanwezige oppervlaktewateren en openbare ruimte bieden onvoldoende mogelijkheden voor infiltratie.

Tot voor kort was de locatie voor een groot deel bebouwd en verhard. Het hemelwater afkomstig van de daken werd direct op de riolering afgevoerd.

Toekomstige waterhuishouding

Waterberging

Bij de totstandkoming van het plan is getoetst aan de Waterkansenkaart, de Deelstroomgebiedsvisie Rivierengebied en de Afkoppelkansenkaart. Binnen en in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied.

Vanuit het waterschap wordt voor kleine plannen, met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1.500 m² in landelijk gebied, geen compensatie voor het verlies aan waterberging vereist. Voor plannen met een toename van het verhard oppervlak tot 5 ha wordt door het waterschap uitgegaan van compensatie met 436 m³ of 664 m³ waterberging per hectare verharding.

De toekomstige waterhuishouding in het plangebied is vervolgens uitgewerkt in het rapport "Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan Centrumlocaties te Millingen aan de Rijn", opgesteld door Aqu'Aries Advies, nr. 20080811_C, d.d. 15 maart 2010.

De locatie heeft een totaal oppervlak van circa 1.900 m². In de toekomstige situatie wordt nieuwbouw gerealiseerd, bestaande uit appartementen en openbare functies, parkeergelegenheid en een toerit. Het totale dakoppervlak op de locatie bedraagt circa 1.080 m², waarvan ongeveer 630 m² bestaat uit platte daken (inclusief een daktuin ter grootte van 120 m²) en de rest uit hellend dakoppervlak. Van het niet bebouwde gedeelte van het terrein wordt circa 373 m² ingericht als binnenterrein met parkeergelegenheid en bestaat circa 508 m² uit bestrating aan de straatzijde van het gebouw. Het aandeel verhard oppervlak zal, na realisatie van de nieuwbouwplannen ongeveer 100% bedragen. In de vroegere situatie was het terrein voor circa 33% verhard. De toename van het gesloten verhard oppervlak bedraagt derhalve ongeveer 1.300 m².

Op basis van de bodemopbouw en het voorkomen van hoge grondwaterstanden wordt de projectlocatie niet geschikt geacht voor het infiltreren van (hemel)water naar het (freatische) grondwater en wordt derhalve gebruik gemaakt van ondergrondse bergingsvoorzieningen. Op de projectlocatie wordt hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Voor het dakoppervlak zal gebruik gemaakt worden van niet-uitloogbare materialen, in overeenstemming met het bouwstoffenbesluit.

De hoeveelheid waterberging die moet worden gerealiseerd wordt bepaald op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. In onderhavige situatie (ondergrondse bergingsvoorzieningen) is een situatie maatgevend die één maal per 100 jaar voorkomt en waarbij rekening is gehouden met een mogelijke klimaatverandering

($T=100+10\%$). Het te bergen volume hemelwater door toename van het verhard oppervlak bedraagt op de locatie $90,4 \text{ m}^3$ bij een ontwerp bui $T=100+10\%$.

Het af te voeren dakwater zal rechtstreeks worden afgevoerd naar de bergingsvoorziening. Het bergingssysteem zal bestaan uit meerdere ondergrondse bergingsvoorzieningen vergelijkbaar met het Aquaflow-systeem. Op de locatie kan de beschikbare ruimte voor het realiseren van een ondergronds bergingssysteem eventueel gevonden worden op het binnenterrein, ter plaatse van de parkeervoorzieningen en toegangswegen. Hier is in totaal een oppervlakte van ca. 470 m^2 beschikbaar, binnen een gebied met een maximale lengte en breedte van circa 25 m.

Voor de bergingsvoorziening is in de berekeningen in het waterhuishoudkundig onderzoek uitgegaan van het Aquaflow- of een gelijkwaardig systeem met een bergende hoogte van 400 mm. Het bergend vermogen van de voorziening bedraagt dan 160 l/m^2 . De bergingsvoorziening heeft, bij de voorgestelde systeemhoogte, een maximale bergingscapaciteit van 54 m^3 ter plaatse van de locatie. Optioneel kan een aanvullende bergingsvoorziening worden aangelegd aan de zijde van de Prins Bernhardstraat. Hierdoor kan maximaal 24 m^3 extra aan hemelwater geborgen worden.

Voor de verwerking van het hemelwater afkomstig van de toename van het verhard oppervlak, in totaal circa 150 m^3 voor beide deellocaties ('t Stüpke en de Rabobanklocatie) tezamen, voldoet de Inrichting bij een dikte van 400 mm, met dien verstande dat het tekort op de locatie dan gecompenseerd moet worden op de (huidige) Rabobanklocatie. Door een grotere dikte van deze voorziening is het mogelijk om het hemelwater ($90,4 \text{ m}^3$) geheel op de locatie zelf te bergen. De dikte is daarbij afhankelijk van het te kiezen systeem. In verband met de realisatie van bovengenoemde bergingsvoorziening is op de onbebouwde delen van de locatie een dubbelbestemming 'waterstaat - waterbergingsgebied' opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het systeem zal worden voorzien van een knijpconstructie en een overloopinrichting, die afvoert naar het kwelriool of het regenwaterriool aan de Prins Bernhardstraat. Bij extreme neerslagintensiteiten zal het hemelwater via een overloopinrichting naar hetzelfde regenwaterriool worden afgevoerd. Het maximale debiet dat via de knijpconstructie mag worden afgevoerd is gelijk aan de normale landelijk afvoer. In het onderhavige geval betekent dit een maximale afvoer vanuit de beide voorzieningen samen van maximaal circa $2,4 \text{ m}^3/\text{uur}$ ($57 \text{ m}^3/\text{dag}$), overeenkomend met het aangesloten verhard oppervlak. De ledigingstijd, de tijd waarbinnen het bergend vermogen van de voorziening weer volledig beschikbaar is, kan vervolgens worden bepaald

aan de hand van het te bergen volume en de toegestane afvoer naar het oppervlaktewater.

Het binnen het Aquaflow-systeem te bergen volume bedraagt maximaal circa 78 m³ (54 m³ ter plaatse van het parkeerterrein en 24 m³ optioneel aan de Pr. Bernhardstraat). De bijbehorende ledigingstijd bedraagt, berekend op basis van de toegestane landelijke afvoer van 1,5 l/s/ha, ongeveer 74 uur. Wordt ter plaatse uitsluitend de bergingsvoorziening op het parkeerterrein aangelegd, met een capaciteit van 54 m³, dan neemt de ledigingstijd hier af tot circa 51 uur.

Voor de locatie resteert na 48 uur nog een vullingsgraad van de bergingsvoorziening van circa 35% (of 6% indien alleen de bergingsvoorziening op het parkeerterrein wordt aangelegd).

Voor locatie 't Stüpke wordt als uitgangspunt genomen dat de gehele 90,4 m³ ter plaatse geborgen zal worden, en dat hiervoor een ledigingstijd van 86 uur van toepassing is. Ter controle op het voorgaande zullen voor aanvang van de werkzaamheden alle van toepassing zijnde uitvoeringsstukken aan de gemeente worden aangeboden.

Om verstopping te voorkomen dienen de hemelwaterleidingen te worden voorzien van slib- en bladafscheiders. Om een voldoende bergingscapaciteit, ook in de toekomst, te kunnen garanderen dient regelmatig onderhoud te worden uitgevoerd. De plicht tot onderhoud en instandhouding van het systeem dient contractueel te worden vastgelegd. Onderhoud vindt plaats door de eigenaar. Het huishoudelijk afvalwater zal, via een nieuw te realiseren aansluiting, worden geloosd op het gemeentelijk riool.

Voor nadere (technische) gegevens wordt verwezen naar de rapportage.

Kwelrioel

In de voormalige situatie (voor de sloop van de gebouwen) lag het kwelrioel tussen de beide panden in. Door het huidige bouwplan, waarvoor het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt het kwelrioel echter door bebouwing overkluisd. Uitgangspunt voor het waterschap Rivierenland zijn hun beleidsregels en de eisen vanuit de Keur. Hieruit volgt dat bebouwing op een A-watgang niet is toegestaan, het kwelrioel zou dan ook moeten worden omgelegd.

Probleem hierbij is dat in de Prins Bernhardstraat geen ruimte is om naast het aanwezige hemelwaterrioel een kwelrioel te realiseren.

In het bestuurlijk overleg van gemeente en waterschap d.d. 4 juli 2006 is een omleiding via het nieuw aan te leggen hemelwaterrioel in de Zeelandsestraat besproken. Het waterschap heeft aangegeven er mee in

te kunnen stemmen dat tijdelijk boven het kwelriool gebouwd mag worden als:

- de gemeente zich akkoord verklaart tot het overnemen van de onderhoudsplicht van het gehele kwelriool bovenstroom de Heerbaan. De watergang blijft dan als A-watergang op de legger staan, maar wordt door de gemeente onderhouden;
- er blijft een ontheffingsplicht voor het bouwen op het kwelriool, maar deze kan verleend worden op de tracés waar de gemeente het kwelriool onderhoudt. Aandachtspunt is onder meer de maximaal toegestane afstand tussen twee inspectieputten;
- het kwelriool moet in stand blijven, waarbij niets verwijderd of beschadigd mag worden als gevolg van de bouwactiviteiten;
- de omleiding binnen 5 jaar gerealiseerd is en dit (zuiverings-) technisch haalbaar is/voldoet.

Hiervoor is op d.d. 6 maart 2007 de “Verklaring aanvaarding overdracht onderhoudsverplichting” ondertekend door gemeente en waterschap.

Uiteindelijk is besloten het kwelriool in 2010, toch te verleggen naar de Prins Bernhardstraat en de Heerbaan. Hiertoe is het plangebied uitgebreid met deze desbetreffende weggedeelten, tot waar het op de Prins Bernhardstraat en de Heerbaan aansluit op het huidige kwelriool. Zie voor het tracé de navolgende afbeelding:



Nieuw tracé kwelriool

Het waterschap kan voor wat betreft het bestemmingsplan instemmen met het laten vervallen van de dubbelbestemming ‘Waterstaat - waterlopen’ over ‘t Stüpke. In plaats daarvan wordt ter plaatse van de omlegging de dubbelbestemming ‘Waterstaat - waterlopen’ over de gehele breedte van de Prins Bernhardstraat en de Heerbaan opgenomen.

De eisen die in 2007 zijn gesteld bij de watertoets aangaande het kwelriool blijven gehandhaafd totdat het kwelriool daadwerkelijk is verlegd. De werken zullen door middel van een ontheffing van de verbodsbepalingen van de keur worden toegestaan. Aan de te verlenen ontheffing zullen voorschriften verbonden worden om de waterhuishoudkundige functie van de kwelwatergang te beschermen. De aansluitvergunning voor de aansluiting op het kwelriool en het vuilwaterriool wordt door de eigenaar aangevraagd bij het Waterschap.

Door toepassing van de genoemde maatregelen wordt een enorme meerwaarde in de waterhuishouding gegeven t.o.v. de voormalige situatie waarbij het hemelwater rechtstreeks op het gecombineerde riool geloosd werd.

Riolering

De riooltechnische ontsluiting van het gebied bevindt zich ter hoogte van het rioolgemaal aan de Waiboerweg 2. De riolering nabij het plangebied is uitgevoerd als een gemengd rioleringssysteem. In de Bernhardstraat ligt een regenwaterriool.

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Schoon hemelwater dient in Millingen zoveel mogelijk in de bodem te worden geïnfiltreerd. Waar dat niet kan zal het hemelwater moeten worden afgevoerd via een filtervoorziening naar oppervlaktewater of uiteindelijk naar het openbare gescheiden rioolstelsel (zie ook beslisboom hemelwater BOR-G).

5.10. Natuurwaarden

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Indien een initiatief significante gevolgen heeft op de te beschermen natuurwaarden binnen de beschermde gebieden kan het initiatief alleen worden toegestaan als er een dwingende reden van groot openbaar belang is, EN er geen alternatieven voor het project zijn EN er compenserende maatregelen worden gerealiseerd.

(Gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998

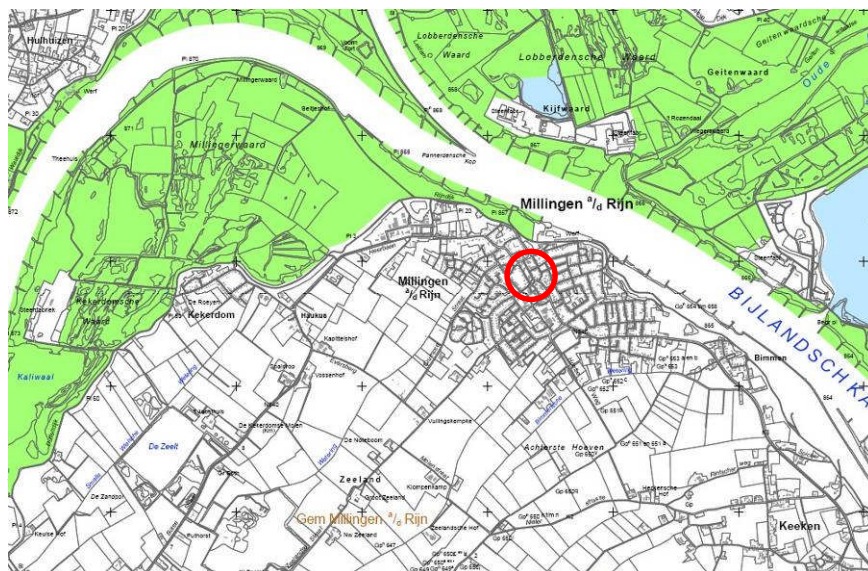
Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Het soortbeschermende deel is al in 2002 vastgelegd in de Flora- en Faunawet. De natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van deze natuurgebieden.

In de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is onder meer bepaald dat Natura 2000-gebieden dienen te worden aangewezen, de soorten en habitattypen duurzaam beschermd dienen te worden op basis van instandhoudingsdoelstellingen en dat er voor elk gebied een beheersplan wordt opgesteld, waarin wordt duidelijk gemaakt welke activiteiten wel en welke niet mogelijk zijn in en om de aangewezen gebieden.

Gevolg van de nieuwe Natuurbeschermingswet is dat een besluit tot vaststellen van een gemeentelijk plan, dat de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben in of nabij een Natura 2000-gebied, de goedkeuring behoeft van Gedeputeerde Staten. Dit betreft het zogenaamde preventief bestuurlijk toezicht. Voor enkele activiteiten van Rijksbelang is de minister van LNV vergunningverlener.

Dit betekent voor bouwplannen in de omgeving van Natura 2000-Vogelrichtlijn-gebieden dat de significante effecten niet in de eerste plaats in de ruimtelijke procedure dienen te worden afgewogen, maar in het kader van een natuurbeschermingswetvergunning.

Aangezien de Natura 2000-Habitatrichtlijngebieden momenteel nog niet officieel zijn aangewezen door LNV blijft voor deze gebieden het



bestemmingsplan de drager van de afweging aangaande de aanvaardbaarheid van significante effecten. Zolang gebieden niet formeel zijn aangewezen, maar wel in Brussel aangemeld, geldt namelijk reeds de 'directe werking van de richtlijnen' en zijn de gebieden al wel beschermd.

Plangebied

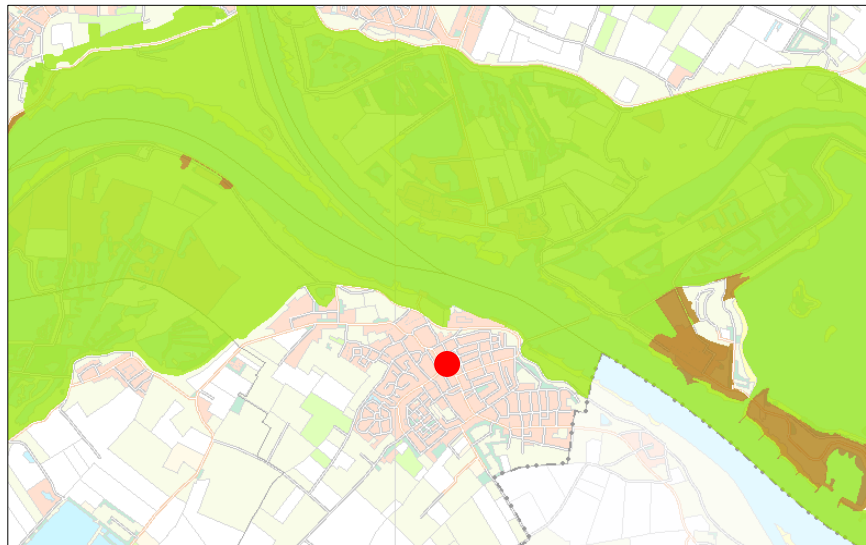
Zoals is te zien op bovenstaande afbeelding zijn ten noorden en noordwesten van Millingen aan de Rijn gebieden aangewezen in het kader van zowel de Habitatrichtlijn als de Vogelrichtlijn. Het betreft de "Gelderse Poort". Het plangebied zelf is of maakt geen deel uit van een Speciale Beschermingszone. De te beschermen natuurwaarden hangen in de aangewezen gebieden veelal samen met rivier- en uiterwaardgebonden soorten. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, de afstand tot de Speciale Beschermingszones, het huidige gebruik en de omvang van het plangebied en de beoogde ontwikkeling, zal het initiatief geen externe invloed hebben op de waarden binnen de Beschermingszones.

Ecologische Hoofdstructuur

In Nederland maken de Habitatrichtlijngebieden geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Ecologische Hoofdstructuur rondom Millingen a/d Rijn (planlocatie is met rode stip aangegeven)

Zoals is te zien op bovenstaande afbeelding is het plangebied geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De uiterwaarden langs de Rijn zijn hier wel onderdeel van, waaronder ook de Speciale Beschermingszones. Ook hier geldt echter dat gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom, de afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur, het huidige gebruik en de omvang van het plangebied en de beoogde ontwikkeling, verwacht wordt dat het initiatief niet leidt tot belemmeringen voor het functioneren van de Ecologische Hoofdstructuur.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dat betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van beschermde dieren. Zo zijn bijvoorbeeld alle broedende inheemse vogels en hun nesten in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat werkzaamheden waarbij sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus

voor moeras- en andere watervogels) plaatsvinden. Het kappen van bomen en beplanting valt hier ook onder.

Van de in de wet genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Begin 2005 zijn nieuwe maatregelen van kracht geworden. Voor algemeen in Nederland voorkomende soorten, waarvan het voortbestaan van de soort, in geval van schade niet in gevaar komt (o.a. konijn, veldmuis, bruine kikker en wijngaardslak), is op voorhand een vrijstelling afgegeven, indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Plangebied

Volgens het Natuurloket maakt het plangebied deel uit van kilometerhok 200-430 (zie afbeelding op volgende pagina). Tot voor enkele jaren geleden stonden in het plangebied enkele gebouwen in zeer slechte bouwtechnische staat. Na brandstichting is er vanuit veiligheidsoverwegingen voor gekozen de bebouwing te slopen. Op dit moment ligt het terrein braak en is geëgaliseerd. In het plangebied is geen sprake van groene elementen of andere schuil- en/of broedmogelijkheden.



Ligging Speciale Beschermingszones in de nabijheid van Millingen a/d Rijn (planlocatie rood omcirkeld)

Rapportage voor kilometerhok X:200 / Y:430							* Legenda
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Actualiteit*	
Vaatplanten	1			1	goed	-	FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3 H/V = Habitatrictlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn RL = Rode Lijst (#) = tevens meetnetgegevens verzameld.
Mossen					niet onderzocht	1995-2004	
Korstmossen					niet onderzocht	1995-2004	Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een toelichting op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.
Paddestoelen				1	slecht	0%	
Zoogdieren	3	3	2		matig	51-100%	Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.
Broedvogels		32		14	slecht	0%	
Watervogels		36			goed	0%	niet van toepassing
Reptielen					niet onderzocht	1990-2004	
Amfibieën					niet onderzocht	1990-2004	
Vissen					niet onderzocht	1990-2004	
Dagvlinders					niet onderzocht	1994-2004	
Nachtvlinders					niet onderzocht	1980-2004	
Libellen					niet onderzocht	1994-2004	
Sprinkhanen					niet onderzocht	1994-2004	
Overige ongewervelden					niet onderzocht	1994-2004	

Rapportage Natuurloket

Binnen het kilometerhok zijn verschillende soorten broed- en watervogels aangetroffen, waaronder een 14-tal soorten die op de zogenaamde Rode Lijst staan. Daarnaast is ook sprake van enkele zoogdieren. Reden voor de aanwezigheid van de vele vogels is dat het kilometerhok een (klein) deel van de uiterwaarden langs de Rijn en een deel van het buitengebied ten zuiden van Millingen aan de Rijn omvat.

Gezien de ligging, het (huidige) gebruik en de omvang van het plangebied in relatie tot de kilometerhokken is het evenwel niet aannemelijk dat het plangebied of de directe omgeving onderdeel uitmaken van het leefgebied van strikt beschermde soorten of van invloed zijn op die waarden. Bij inventarisatie ter plekke zijn ook geen (beschermde) soorten waargenomen. Verder is bij de gemeente en de initiatiefnemer geen informatie bekend die tot vermoedens leiden tot aanwezigheid van bedreigde plant- en diersoorten in de omgeving van onderhavig plangebied. Nader onderzoek en ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden daarom ook niet noodzakelijk geacht.

Vergroot plangebied inclusief deellocatie Rabobank

Na de aanvankelijke uitbreiding van het plangebied met de deellocatie Rabobank is door Bilan opnieuw een ecologische quickscan (nr. 2009/003, d.d. 9 januari 2009) in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd voor het hele plangebied.

Heerbaan 168/168a en 170

Op het moment van het veldwerk lag dit deelgebied braak. Op de luchtfoto's waren twee woningen met tuinen te zien. Deze waren op het moment van het veldwerk al enige tijd afgebroken, het deelgebied werd gedomineerd door ruigtekruiden van de voedselrijke bodem. In de noordoosthoek lag een berg van takken, maaisel en zand. Het gehele deelgebied was omgeven door hekwerk.

Het deelgebied is te typeren als een matig voedselrijk tot voedselrijk, extensief beheerd gebied.

Het vormt een potentieel geschikte habitat voor kleine grondgebonden zoogdieren. Door het ontbreken van bomen en/of geschikte bebouwing in het deelgebied vormt het geen potentiële verblijfplaats voor vleermuissoorten. Evenmin vormt het een essentieel foerageergebied.

Van de vaatplanten, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, sprinkhanen en overige ongewervelden worden in het deelgebied geen zeldzame en/of bedreigde soorten verwacht. In het deelgebied ontbreken geschikte habitats voor deze soortgroepen. De meeste ervan zijn afhankelijk van permanent schoon water en/of specifieke waardplanten.

Conclusies

In het plangebied werden egel, huisspitsmuis, bruine rat en huismuis, alle met een tabel-1-status van de Flora- en faunawet, waargenomen of worden er verwacht. Voor algemeen beschermde soorten met een tabel-1-status van de Flora- en faunawet geldt op voorhand een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Daarnaast werden stadsduif, houtduif, Turkse tortel, winterkoning, roodborst, merel, pimpelmees, koolmees, ekster, kauw, zwarte kraai,

spreeuw, huismus en groenling waargenomen of worden er verwacht. Ten aanzien van broedvogels is het aan te bevelen werkzaamheden buiten het broedseizoen, dat loopt van 15 maart tot 15 juli, te laten plaatsvinden. Gelet op het ontbreken van een geschikte biotoop voor de genoemde broedvogels ter plekke en in de omgeving wordt deze aanbeveling echter niet als harde voorwaarde gesteld. Het broedseizoen valt samen met de kwetsbare periode van kleine grondgebonden zoogdieren.

6. JURIDISCH PLAN

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een analoge verbeelding (voorheen de plankaart¹) en de regels (voorheen voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het bestemmingsplan bevat een analoge verbeelding met daarop aangegeven de bestemmingen en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan is opgebouwd conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM, en de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

6.1. Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels. Voor zowel de begrippenlijst als de "wijze van meten" is aansluiting gezocht bij de standaardformuleringen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd).
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en welke bebouwing is toegestaan.

¹ Na 1 januari 2010 zal het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding liggen. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie met de digitale verbeelding.

- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregeling is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.
- *Ontheffing van de gebruiksregels*
In deze paragraaf zijn ontheffingsmogelijkheden met betrekking tot het gebruik opgenomen. Zo kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen teneinde wonen op de begane grond toe te staan en kan ontheffing worden verleend voor horeca uit horecacategorie 2.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene ontheffingsregels*
In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingsregels opgenomen, zoals een algemene 10 % ontheffing van de in het plan opgenomen maatvoeringen en een ontheffing voor het bouwen van nutsgebouwen.
- *Algemene procedureregulering*
De procedureregulering schrijft voor dat bij een ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet

toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.2. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven, waarbinnen vier bestemmingen zijn opgenomen, namelijk “centrum”, “verkeer” en de dubbelbestemmingen “waterstaat – waterlopen” en “waterstaat – waterbergingsgebied”.

Centrum

Het gebouw is vanwege de combinatie van functies bestemd als “centrum”, hetgeen inhoudt dat meerdere functies naast elkaar zijn toegestaan, welke ook onderling uitwisselbaar zijn.

Bepaalde functies zijn echter nader beperkt in de bestemmingsomschrijving. Zo is voor horeca opgenomen dat enkel horeca uit horecacategorie 1 is toegestaan, hetgeen inhoudt dat enkel kleinschalige horeca zoals een lunchroom, ijssalon of cafetaria is toegestaan.

De in de bestemmingsomschrijving genoemde centrumfuncties zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, voor wonen is echter bepaald dat dit uitsluitend is toegestaan op de bouwlagen boven de begane grond.

In de bouwregels is opgenomen dat het gebouw uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak. In het bouwvlak(deel) is de maximale goot- en/of bouwhoogte aangegeven.

Verkeer

De gebieden met een verkeersfunctie zijn bestemd als “verkeer”. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Waterstaat - Waterlopen

Ten behoeve van de bescherming van het kwelriool is de dubbelbestemming “waterstaat – waterlopen” opgenomen. Het bouwen van gebouwen op de gronden binnen deze dubbelbestemming is uitsluitend na het verlenen van ontheffing door burgemeester en wethouders toegestaan. Alvorens tot verlening over te gaan dient bij de beheerder van de watergang advies ingewonnen te worden.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

De gronden welke bestemd zijn voor de berging van water zijn voorzien van de dubbelbestemming ‘waterstaat – waterbergingsgebied.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Stichting Volkshuisvesting Millingen is eigenaar van het plangebied en tevens de initiatiefnemer en ontwikkelende partij. Zij zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling en verkoop/verhuur van het vastgoed (ruimte voor dienstverlening en woningen). Daarnaast zullen zij een deel van de begane grond in het plangebied zelf gaan gebruiken en een deel verhuren aan de Rabobank.

Stichting Volkshuisvesting Millingen draagt alle risico's van het ontwikkelingstraject. Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin nadere (financiële) afspraken zijn vastgelegd.

Eerste globale berekeningen hebben aangetoond dat de onderhavige ontwikkeling financieel-economisch haalbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente een tweetal reacties ontvangen:

- Waterschap Rivierenland;
- VROM Inspectie Oost.

De Provincie Gelderland heeft laten weten dat het plan niet hoeft te worden verzonden, omdat er geen provinciale belangen bij het plan zijn betrokken

In de bijlage is de Nota inspraak en vooroverleg weergegeven, waarin de gemeente antwoord geeft op deze reacties.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp van Bestemmingsplan 't Stupke, Millingen heeft van 27 november 2009 tot en met 11 december 2009 ter visie gelegen.

Gedurende deze periode is één reactie binnengekomen. In de bijlage is de Nota inspraak en vooroverleg weergegeven, waarin de gemeente antwoord geeft op deze reactie.

8.3. Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 26 maart 2010 tot en met 6 mei 2010 voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend bij de gemeente. Deze geven echter geen aanleiding om het (ontwerp)bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de bijlage is de Nota verwerking zienswijzen weergegeven, waarin de gemeente antwoord geeft op de ingediende zienswijzen.

Wel is hoofdstuk 4.5 van de toelichting aangepast (ambtelijke aanpassing). De parkeerbalans is opnieuw doorgerekend en verder verfijnd. De conclusie van de aangepaste parkeermemo is, dat de parkeerbalans voldoet. De aangepaste parkeermemo is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.