

GEMEENTE LINGEWAAL

**Bestemmingsplan Heukelum,
Leijenburgplein**

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur	5
2.2.	Functionele structuur	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	8
4.	PLANBESCHRIJVING	11
4.1.	Visie.....	11
4.2.	Bouwplan	12
4.3.	Openbare ruimte	13
4.4.	Verkeer & parkeren	14
4.5.	Fasering.....	15
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1.	Milieu	16
5.2.	Waterhuishouding	22
5.3.	Flora & fauna	26
5.4.	Archeologie	26
5.5.	Leidingen	28
6.	JURIDISCH PLAN.....	29
6.1.	Indeling	29
6.2.	Bebouwing	29
6.3.	Artikelsgewijze bespreking	30
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	33
8.1.	Inspraak en overleg.....	33
8.2.	Zienswijzen	33



Globale ligging plangebied in kern Heukelum (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Woningcorporatie KleurrijkWonen is eigenaar van seniorencomplex Leijenburg aan het Leijenburgplein in de kern Heukelum. Het complex is omstreeks 1970 gebouwd en komt gezien de slechte bouwkundige staat en de veranderde hedendaagse eisen aan woningen voor herontwikkeling in aanmerking.

Om de mogelijkheden te onderzoeken voor herontwikkeling heeft Pouderoyen Compagnons in 2009 namens KleurrijkWonen een ruimtelijke verkenning gedaan waarin 3 modellen zijn uitgewerkt. Uiteindelijk is gekozen voor het model waar in een parkachtige omgeving 2 verwante gebouwen zijn geplaatst welke het nieuwe Leijenburgplein omsluiten. Dit model is vervolgens nader architectonisch uitgewerkt en verfijnd.

De laatste versie van het nieuwbouwplan bestaat uit 2 blokken met daarin maximaal 66 (senioren)appartementen en tevens maximaal 650 m² aan ruimten in de plint voor zorgpartijen, zoals een tandarts, fysiotherapeut en thuiszorg. Het voorliggende bestemmingsplan gaat binnen de aangegeven bouwvlakken uit van een opzet waarbij op de begane grond naast wonen ook de vestiging van andere maatschappelijke functies mogelijk is. De bovenliggende verdiepingen zijn enkel bestemd voor wonen. Voor de te hanteren bouwhoogtes geldt de laatste versie van het bouwplan als uitgangspunt.

De bouw van dit complex is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom heeft KleurrijkWonen bij de gemeente een verzoek ingediend tot gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van Heukelum aan het Leijenburgplein. Dit dorpsdeel kenmerkt zich als het planmatige/moderne deel van de kern. De locatie maakt onderdeel uit van een voorzieningenhart waar naast de seniorenhuisvesting onder andere ook scholen en een supermarkt zijn gevestigd.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kern Heukelum. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaal op 4 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 mei 2009. De huidige bebouwing heeft de bestemming Maatschappelijk waarbij het bouwvlak strak om het bestaande gebouw is getrokken. Aangezien de nieuwbouw uit gaat van een andere bebouwingsopzet, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4. Leeswijzer

In de voorliggende toelichting komen de volgende aspecten aan de orde:

- in hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied met betrekking tot de ruimtelijke - en functionele structuur;
- in hoofdstuk 3 wordt kort het beleidskader van de verschillende overheden met betrekking tot het bestemmingsplan besproken;
- in hoofdstuk 4 wordt het planvoornemen besproken;
- in hoofdstuk 5 komen milieu- en omgevingsaspecten aan de orde: bodem, luchtkwaliteit, wegverkeerslawaai, externe veiligheid, waterhuishouding, flora- & fauna en archeologie beschreven;
- hoofdstuk 6 vormt een toelichting op het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde;
- tot slot zijn in hoofdstuk 8 het verslag van het vooroverleg en de inspraakreacties op het bestemmingsplan opgenomen.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is onderdeel van het voorzieningshart van de moderne uitbreidingsbuurt van Heukelum. Dit hart bestaat uit een aantal losse gebouwen gesitueerd in het groen. In zuidwestelijke richting ligt via een waterpartij nog contact met het buitengebied. De directe omgeving bestaat uit grondgebonden woningen, variërend van rijtjes tot vrijstaand, met een bouwhoogte tot twee bouwlagen en een kap.



*Noordoostzijde seniorencomplex
Leijenburg*



*Zuidoostzijde seniorencomplex
Leijenburg*



*Tegenovergelegen woning
noordwestzijde*



Woningen aan Crommencamp



De huidige seniorenhuisvesting aan het Leijenburgplein bestaat nu uit een langgerekte bouwmasa van twee tot maximaal drie bouwlagen en een kap met daarin 46 appartementen. De enige doorbreking van de massa is een verspringing in het bouwvolume, ongeveer in het midden van het gebouw. Het gebouw wijkt in opzet af van de omliggende gebouwen welke bestaan uit kleinere bouwvolumes gesitueerd in het groen. Ander gevolg van de langgerekte bouwmasa is dat deze het zicht belemmert vanaf de woningen aan de Crommen Camp in zuidelijke richting naar de Prins Bernhardstraat.



Ligging seniorencomplex in groengebied gezien vanaf het zuidwesten

2.2. Functionele structuur

Het voorzieningenaanbod in Heukelum is met name geclusterd rond het Leijenburgplein direct ten oosten en zuiden van het plangebied. Hier zijn de supermarkt, Dorpshuis Meeuwensteyn, Verenigingsgebouw De Krakeling, een gymzaal, Openbare Basisschool De Rietput, Christelijke Basisschool De Wegwijzer, het seniorencomplex Leijenburg, Peuterspeelzaal Het Krakelingetje en de accommodatie van biljartvereniging De Pommerans naast elkaar gevestigd.



Ligging school en gymzaal ten opzichte van seniorencomplex



Impressie seniorencomplex Leijenburg met links de supermarkt en rechts het dorps huis



Impressie waterpartij ten noordwesten van het plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging 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

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin.

In zijn algemeenheid staat bij centrumvorming een betere benutting van het bestaand bebouwd gebied en de bestaande infrastructuur voorop, de zogenaamde bundelingsstrategie.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor, het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

De vervanging van seniorencomplex Leijenburg door (senioren)appartementen bovenop een plint voor maatschappelijke functies past binnen de bundelingsstrategie. Er wordt op deze wijze zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2. 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 in Gelderland 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’. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies en infrastructuur. Anders gezegd: de provincie zal zich sterk maken voor het ‘groenblauwe raamwerk’ en het ‘rode raamwerk’. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied gelegen binnen het multifunctionele gebied met de nadere aanduiding ‘bebouwd gebied 2000’, het zogenaamde bestaand bebouwd gebied. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht.

In beginsel kiest de provincie voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand bebouwde gebied, de reeds geplande uitbreidingen en de meest kansrijke knooppunten. Bundeling van verstedelijkte functies is het uitgangspunt. Onderhavig plan past binnen het geschetste beleidskader. De vervanging van seniorencomplex Leijenburg door (senioren)appartementen bovenop een plint voor maatschappelijke functies vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Er wordt op deze wijze zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030 – Het manifest van Lingewaal

De structuurvisie Plus 2030 van (Bugel Hajema, nr. 144.00.02.10.00.00, d.d. 7 december 2009) vormt het afwegingskader voor het toekomstige beleid ten aanzien van de kernen en het buitengebied. De Structuurvisie is niet alleen een visie op ruimtelijke en economische ontwikkelingen maar ook op de leefbaarheid van de kernen en de gemeente als geheel.

Heukelum is één van de oude stadjes aan de Linge en bestaat ruimtelijk gezien uit 2 delen: de historische stad en de naoorlogse woonwijk ten zuidwesten hiervan. De ruim 2.300 bewoners ervaren Heukelum als een prettig rustig stadje, dat prachtig gelegen is in een groene omgeving. De gemeenschapszin is groot en de bewoners roemen het rijke verenigingsleven en de veelheid aan activiteiten die worden georganiseerd.

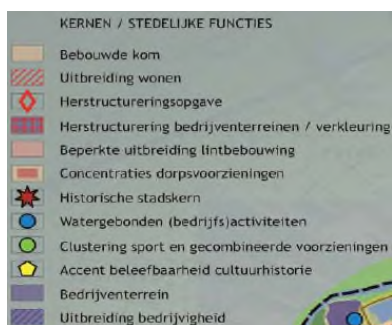
De gemeentelijke inzet in Heukelum is met name gericht op:

- Ruimte bieden voor doelgroepen van beleid (zoals jongeren en ouderen);
- Clustering van zorg- en onderwijsvoorzieningen in combinatie met een ontmoetingsfunctie;
- Het ondersteunen van de vergroting van de recreatieve aantrekkingskracht;
- Het mobiliseren en faciliteren van bewonersparticipatie.

De bewoners van Heukelum zien zich nu en in de toekomst voor meerdere ontwikkelingen gesteld. De rol van de gemeente zal veranderen. Veel hangt dan af van waar de bewoners zelf voor kiezen. Voor Heukelum kan dan worden gedacht aan de volgende ontwikkelingen:

- Het samenwerken van verenigingen;
- De parkeerproblematiek in de historische binnenstad;
- De bereikbaarheid van het bedrijventerrein;
- Het versterken van de recreatieve infrastructuur en het uitbreiden van de recreatieve voorzieningen.

Heukelum zit ruim in haar voorzieningen. Naast twee basisscholen en een dorpshuis, is er onder andere een verenigingsgebouw, een gymzaal, een biljartvereniging met eigen accommodatie, een voetbalclub en een tennisvereniging. Ook de hervormde kerk heeft haar eigen plaats voor activiteiten en ontmoeting. Zoveel voorzieningen in een stadje van iets meer dan 2.000 bewoners zijn moeilijk in stand te houden, ook al omdat ze in de exploitatie elkaars concurrent kunnen zijn. De meeste voorzieningen zijn geclusterd rondom het Leijenburgplein. Deze clustering wordt door de inwoners als prettig ervaren. Heukelum krijgt er een (sociaal) hart door. De voorgenomen plannen passen binnen dit beleidskader.



Kaartuitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied ter hoogte van concentraties dorpsvoorzieningen en globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

De herontwikkeling van seniorencomplex Leijenburg is hierbij een belangrijk punt. De sloopvergunning van het huidige gebouw is afgegeven op 4 oktober 2010. Ten tijde van het opstellen was slechts globaal bekend dat er gedacht werd aan een woonservicezone met daarin ruimte voor een gezondheidscentrum. Realisering van dit plan, kan ook ruimte bieden aan andere mensen die een woning zoeken, omdat de doorstroming wordt verbeterd.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma 'Bouwen met maatwerk' van de gemeente Lingewaal is in juni 2008 opgesteld. Als beleidsuitgangspunten wordt aangegeven dat de gemeente streeft naar een kwalitatief programma van gemiddeld 45 woningen (conform KWP regio rivierenland) per jaar. De bouwopgave zal worden verspreid in de tijd, maar ook over de kernen. Potenties worden gezien in de bestaande voorraad, evenals particulier en collectief opdrachtgeverschap. In Heukelum bestaat behoefte aan appartementen en kleine eengezinswoningen in de huursector en duurdere woningen in de koopsector. Woningcorporatie KleurrijkWonen neemt aan dat binnen de gemeente circa 177 woningen gesloopt worden, 45 woningen verkocht en een deel van de woningvoorraad opgeplust. Het plangebied is in deze cijfers meegenomen en hiermee heeft de gemeente dus al rekening gehouden.

Als actueel bouwprogramma tot 2015 wordt in het bouwprogramma (d.d. december 2008) een aantal van 604 woningen genoemd. Hiervan dient minimaal 30% in de betaalbare sector te worden gebouwd. De inzet dient ook gericht te zijn op duurzame en levensloopbestendige woningbouw. Dit laatste mede in het kader van de Visie Wonen, Zorg en Welzijn zoals vastgesteld op 22 april 2010.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Visie

In de planvorming van de herontwikkeling is zowel gekeken naar de kwaliteiten van de huidige locatie, de mogelijkheid tot het versterken daarvan als het toevoegen van nieuwe elementen. De basis ligt in een situering van losse gebouwen in het groen, zoals elders ook in het voorzieningshart voor komt. Het opknippen van de huidige bouwmassa is vanuit dit oogpunt een logische keuze. Dit geeft het gebied een meer luchtige en ruimere uitstraling.

De nieuwe gebouwen zelf geven een impuls aan het gebied, maar daarnaast zijn ze zodanig gesitueerd dat een binnenplein ontstaat. Hiermee is daadwerkelijk sprake van een Leijnburgplein dat dienst doet als ontmoetings- en activiteitenruimte in plaats van parkeerplaats. Uiteraard zijn parkeerplaatsen ook nodig, maar deze hebben aan de randen een plek gekregen in combinatie met groen.

Uitgangspunt voor de functionele invulling van de gebouwen is een begane grond (plint) waarin zowel wonen als de vestiging van maatschappelijke functies mogelijk is. De verdiepingen bestaan uitsluitend uit woningen (appartementen).

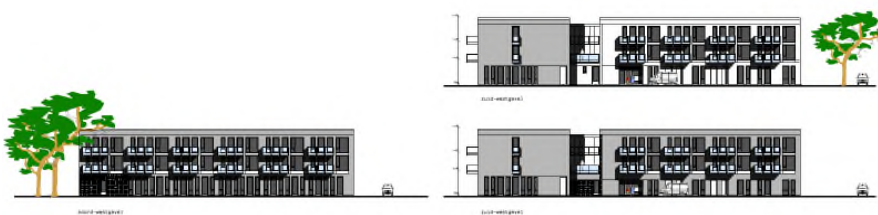
De hieronder weergegeven afbeelding geeft de stedenbouwkundige hoofdpzet weer, welke als principe dient voor de verdere (architectonische) uitwerking.



4.2. Bouwplan

De visie is uitgewerkt in een bouwplan wat bestaat uit 2 verwante L-vormige gebouwen aan het binnenplein. In de laatste versie van het bouwplan zijn maximaal 66 (senioren)appartementen (+ bergingen) opgenomen. Daarnaast is in de plint van het westelijke gebouw maximaal 650 m² bvo gereserveerd ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening zoals een tandarts, fysiotherapie en thuiszorg.

In het westelijke L-vormige blok (richting de Prins Willem-Alexanderstraat) komt op de begane grond maximaal 650 m² ruimte ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening opgedeeld in meerdere ruimten. Op de 2^e en 3^e bouwlaag komen woningen. De bouwhoogte van dit blok bedraagt maximaal 10,5 m. Een en ander volgens de hieronder weergegeven 3D impressie en de voorlopige gevelbeelden (Bron: Centrum Architecten, d.d. december 2010) van het westelijke blok.



Blok 2 bestaat in het laatste bouwplan alleen uit appartementen. Het gebouw is ook L-vormig en bestaat deels uit 3 bouwlagen met een terugliggende vierde laag en deels uit geheel 4 bouwlagen. De maximale bouwhoogte van dit blok bedraagt circa 14 m. Een en ander volgens de hieronder weergegeven 3D impressie en de voorlopige gevelbeelden (Bron: Centrum Architecten, d.d. december 2010) van het oostelijke blok.

Het nieuwe Leijenburgplein komt meer noordelijk te liggen dan voorheen, ingeklemd tussen de oostelijke wand van het westelijke gebouw en de haak van het oostelijke gebouw. Dit plein wordt een ruimte waarin groen en verblijven centraal staan. Vanuit de Prins Bernhardstraat ontstaat zo een doorzicht door het plangebied in de richting van het Leijenburgplein en de woningen aan de Crommen Camp. Eveneens zal hier een doorsteek voor langzaam verkeer komen.

Het verloop van de huidige straat Leijenburgplein wordt iets aangepast. Zodoende ontstaat aan de oostzijde van deze nieuwe weg ruimte voor groen en parkeren.

Een en ander krijgt een nadere uitwerking, in het bijzonder het binnenplein. Indien gewenst, maakt het bestemmingsplan het mogelijk een veilige en weersbestendige oversteek/verbinding tussen beide gebouwen te maken.



4.4. Verkeer & parkeren

Het plangebied aan het Leijenburgplein blijft net als in de huidige situatie bereikbaar via twee ontsluitingen:

- Via de Voorste Gewind en de Koninging Wilhelminastraat.
- Via de Dwarsweg en de Prins Bernhardstraat.

Deze eerstgenoemde wegen sluiten aan op de omliggende hoofdwegenstructuur.

Parkeren

Algemeen uitgangspunt is dat het aantal bestaande parkeerplaatsen in de nieuwe situatie gehandhaafd blijft en aangevuld wordt met het aantal parkeerplaatsen dat nodig is door de toevoeging van woningen en voorzieningen. Op dit moment zijn 46 woningen in het gebouw opgenomen. In de nieuwe situatie zijn dat er maximaal 66 en maximaal 650 m² voorzieningen voor maatschappelijke dienstverlening.

Bij het opstellen van de parkeerbalans heeft de gemeente Lingewaal aangegeven dat de volgende uitgangspunten gehanteerd dienen te worden:

- Het aantal bestaande parkeerplaatsen is 52. Omdat op de locatie sprake is van dubbelgebruik t.b.v. supermarkt, dorpshuis, kiss & ride school) mag dit aantal niet afnemen.
- Norm voor zorg is 2,2 p.p. per 100m² BVO
- Norm koopappartementen is 1,2 p.p. per woning
- Norm huurappartement is 0,6 p.p. per woning

Uitgaande van het programma van maximaal 66 woningen (waarvan minimaal 46 sociaal en 8 koopappartementen) en maximaal 650 m² zorg komt de parkeerbehoefte uit op:



Zorg	6,5 x 2,2	=	15
Koop	8 x 1,2	=	10
Uitbreiding huur	12 x 0,6	=	6
Bestaand		=	<u>52</u>
Minimaal			83 parkeerplaatsen

Binnen het plan zijn drie locaties opgenomen met parkeerplaatsen (zie afbeelding hiernaast). Bij het westelijk blok kunnen minimaal 24 parkeerplaatsen komen. Naast het oostelijk blok ligt een terrein met minimaal 42 parkeerplaatsen. Langs het nieuwe wegtracé van het Leijenburgplein is ruimte voor circa minimaal 20 parkeerplaatsen. Er wordt dus voorzien in minimaal 86 parkeerplaatsen waarmee voldaan wordt aan het vereiste aantal.

4.5. Fasering

De realisatie van de nieuwbouw gebeurt in twee fasen. Na sloop van een deel van het bestaande gebouw zal eerst de realisering van het westelijk blok plaatsvinden. Daarna verhuizen de bewoners van het resterende bestaande gebouw naar deze nieuwbouw en start de ontwikkeling van het oostelijk blok. Eveneens volgt dan de uiteindelijke terreininrichting. Onderstaande afbeelding geeft het punt weer waar het bestaande gebouw wordt opgeknapt.



5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

In opdracht van Bloei advies en ontwikkeling is door BOOT organiserend ingenieursburo een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapport P10-0268-031, 7 februari 2011). Kort samengevat volgen hieruit de volgende conclusies en aanbevelingen.

In de zintuiglijk zwak met puin verontreinigde kleiige bovengrond overschrijdt de concentratie kobalt de achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone, kleiige ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden. In het zintuiglijk matig met puin verontreinigde mengmonster overschrijden de concentraties kobalt en lood de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 overschrijdt de concentratie barium de streefwaarde. De oorzaak van de verontreiniging met nikkel, kobalt en lood is vermoedelijk te relateren aan het voorkomen van puin. De herkomst van de zwak verhoogde concentratie barium in het grondwater is niet bekend.

De gevolgde onderzoeksstrategie “onverdachte locatie” blijkt formeel gezien onjuist te zijn, omdat lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Het uitvoeren van een onderzoek met een opzet gericht op een verdachte locatie wordt weinig zinvol geacht. De resultaten van een dergelijk onderzoek zullen naar alle waarschijnlijkheid geen belangrijke verschillen vertonen ten opzichte van de huidige resultaten.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik: wonen met tuin. Hierbij geldt als kanttekening dat (ter controle) nog een boring wordt gedaan in de aanwezige ophogingen in het gebied. De resultaten hiervan worden betrokken bij de verlening van de omgevingsvergunning, waarbij aangetoond zal moeten worden dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Vooralsnog zijn er, mede gezien het uitgevoerde onderzoek, geen aanwijzingen dat de grond niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Geluid

Het plangebied voorziet in de realisatie van nieuwbouw ten behoeve van maximaal 66 (senioren)appartementen en tevens maximaal 650 m² aan ruimten ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. Het bestaande seniorencomplex met 46 appartementen wordt gesloopt. De

ontwikkeling betreft conform de Wet geluidhinder (Wgh), geluidsgevoelige objecten. Conform artikel 48, 76 Wgh en artikel 4.1 (Besluit geluidhinder) dient voor alle industrieterreinen, wegen en spoorwegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht.

De geluidsgevoelige bestemmingen (basisschool, woningen en zorgwoningen) komen alleen te liggen binnen de geluidszone van de Voorste Gewind – Achterweg en de Gragtdijk. De zone van deze wegen bedraagt 200 meter (binnenstedelijk en maximaal twee rijstroken). De verkeersgegevens van de wegen zijn verstrekt door de gemeente.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen en geluidsgevoelige objecten ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode I (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht blijkt dat de 48 dB contour als gevolg van de Voorste Gewind – Achterweg op 13 meter en ten gevolge van de Gragtdijk op 16 meter uit de wegas. Het plangebied ligt op circa 75 meter afstand van de wegas, derhalve kan geconcludeerd worden dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De gehanteerde verkeersgegevens en onderzoeksresultaten zijn terug te vinden in de bijlage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

De omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen en dusdanig lage verkeersintensiteit dat deze niet verder bestudeerd zijn.

Naast wegverkeerslawaai is eveneens door Abovo Acoustics een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van parkeeractiviteiten op het Leijenburgplein te Heukelum (rapport U 1377-2-GB, 30 mei 2011). Voor wat betreft de parkeerbewegingen is zowel de huidige als de toekomstige situatie in beeld gebracht. Tevens is rekening gehouden met een aantal winkelwagentjes die naar de westelijke parkeerplaats rijden. De gevelbelastingen van genoemde activiteiten zijn berekend op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat en de Vorsten Camp.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er weliswaar voor de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat en de Vorsten Camp een toename is van de geluidbelasting, echter dat deze de gestelde norm van 50 dB(A) etmaal-waarde niet overschrijdt, zodat gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.

Lucht

De Wet milieubeheer is op 15 november 2007 gewijzigd, met de inwerkingtreding van de paragraaf Luchtkwaliteitseisen (ook wel 'Wet

Luchtkwaliteitseisen') en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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 ondermeer 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 gevolgen voor het milieu. 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 verslechtering van de luchtkwaliteit (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden per 1 augustus 2009 nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

De Regeling NIBM kent voor woningbouw de volgende criteria waaronder de verslechtering van de luchtkwaliteit per definitie 'niet in betekenende mate' is:

- minder 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- minder dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan voorziet in maximaal 66 woningen en maximaal 650 m² voorzieningen voor maatschappelijke dienstverlening. Omdat de realisering van 650 m² voorzieningen niet onder de Regeling NIBM valt is voor dit plan een aparte luchtkwaliteitstoets noodzakelijk.

Voor de uitbreiding met voorzieningen is op basis van de publicaties (256 en 272) "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en voorzieningen – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer" de toename van de verkeersbewegingen ingeschat. Hierbij is uitgegaan van een eerder bouwplan waarin 900 m² zorgfuncties waren opgenomen. De uitbreiding leverde in dat geval een toename van circa 400 verkeersbewegingen per

etmaal. Voor de betreffende woningen was uitgegaan van het standaardkental van 5 verkeersbewegingen per woning per etmaal en 63 appartementen. Dit levert een toename van 315 verkeersbewegingen per etmaal. De totale toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van dit plan bedraagt circa 715 mvt/etm. Redelijkerwijs kan worden gesteld dat het huidige bouwplan van maximaal 650 m² zorgfuncties en maximaal 66 woningen niet leidt tot een significante wijziging van deze berekening.

Uit een eenvoudige berekening met behulp van de NIBM-tool (zie bijlage en onderstaande tabel) blijkt dat er niet in een betekenende mate bijgedragen wordt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan is daarmee in overeenstemming met de luchtkwaliteitsregelgeving uit de Wet milieubeheer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		715
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,92
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe

veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

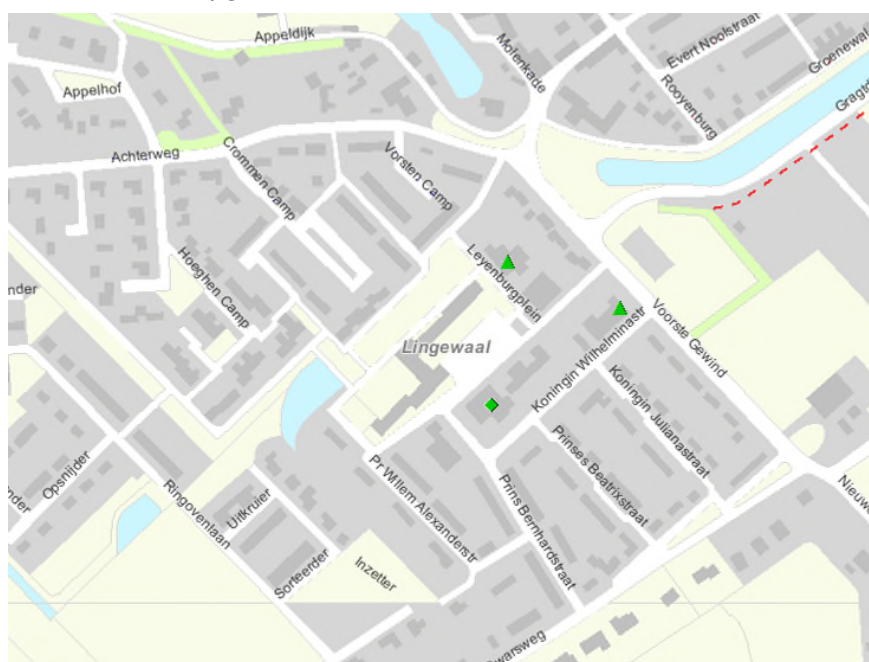
Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen:



Plangebied

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving met daarbij wat centrumfuncties. Op de uitsnede van de risicokaart is één risicovolle inrichting aanwezig. Op circa 200 m ten oosten van het plangebied is een buisleiding met een diameter van 4,5 inch gelegen van de Gasunie. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is echter gelegen op 0 m en ligt dus op het hart van de buis. Bovendien komt de nieuwbouw verder van de buisleiding af te liggen dan de bestaande bebouwing en is het een leiding die zich van het plangebied africht.

Verder zijn er om het plangebied geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Voor gebieden met functiemenging, zoals het plangebied, bestaat echter ook een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten. Binnen het plangebied worden bedrijven toegestaan in categorie A en B overeenkomstig de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging’ uit de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering van de VNG. Hierbij moet gedacht worden aan winkels, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies.

Bij categorie A gaat het om activiteiten die vallen in milieucategorie 1. Dit zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. De meeste winkels zoals supermarkten en dienstverlenende bedrijven vallen in categorie A.

Bij categorie B gaat om activiteiten in maximaal milieucategorie 1 voor het aspect gevaar, maximaal in milieucategorie 2 voor de aspecten stof

en geur en maximaal in milieucategorie 3.1 voor het aspect geluid en met een index voor verkeer van maximaal 1G (Goederen) en 2P (personen). Dit zijn activiteiten die in gebieden met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig dienen afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Veel maatschappelijke functies zoals een dorps huis en basisscholen vallen binnen deze categorie.

Plangebied

In de directe omgeving van het plangebied komen een dorps huis, een verenigingsgebouw, 2 basisscholen, een gymzaal en een supermarkt voor. Dit zijn allemaal inrichtingen die binnen categorie B passen. Voor het overige zijn er geen inrichtingen in de directe omgeving gelegen die een milieucategorie hoger hebben dan 2.

Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie 'plan Leyenburgplein' te Heukelum. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 12.000 m². In de huidige situatie is het verhard oppervlak circa 6.830 m². In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak circa 8.800 m². De toename van het verhard oppervlak (met inachtneming van 500 m² reductie conform beleid waterschap) bedraagt hiermee circa 1.470 m².

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is door ASC Sports&Water een hydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapportage "Hydrologische adviezen betreffende plan Leyenburgplein te Heukelum", d.d. december 2010).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De bestaande maaiveldhoogte is ingemeten op ca. 0,6 à 0,8 m +NAP. Vloerpeilen van bestaande bebouwing is ingemeten op ca. 1,1 m +NAP.

- Vanaf het maaiveld is een uit klei bestaande toplaag aanwezig tot een diepte van circa 2,0m -maaiveld. Hieronder wordt een veenlaag aangetroffen tot een diepte van 4,5 à 5,0 m –maaiveld. Tot een diepte van 6,5 à 8,5 m –maaiveld worden vervolgens klei- en silthoudende lagen aangetroffen. Hieronder wordt een draagkrachtig zandpakket aangetroffen tot de maximaal verkende sondeerdiepte van 15 m -maaiveld.
- Het plangebied grenst aan de noordwestzijde aan een bestaande A-watergang, waardoor de mogelijkheid voor het vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater aanwezig is.
- Het peilbeheer in deze omgeving wordt gehandhaafd met een vast peil op 0,40 m – NAP.
- Op basis van de langjarige peilbuisgegevens kan voor het eerste watervoerend pakket (op 5 à 10 m –maaiveld) een relatief hoge stijghoogte van het diepe grondwater worden aangehouden van circa 0,0 m +NAP. Een lage stijghoogte van het diepe grondwater kan op basis van de langjarige peilbuisgegevens worden afgeleid op 0,5 m – NAP.
- Voor de freatische grondwaterstand in het afdekkende pakket kan een gemiddeld hoogste grondwaterstand worden aangehouden van 0,17 m +NAP (0,5 m – maaiveld). Een gemiddeld laagste grondwaterstand ter plaatse is op basis van de langjarige peilbuisgegevens afgeleid op 0,55 m –NAP (1,3 m –maaiveld).

Op grond van bovenstaande criteria wordt het infiltreren van het hemelwater in de bodem niet wenselijk geacht. Er bestaat wel de mogelijkheid om het hemelwater (vertraagd) af te voeren naar het oppervlaktewater.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Beheersplan van het waterschap Rivierenland.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Rivierenland 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Proces van de watertoets

Er hebben vooroverleggen plaatsgevonden met zowel initiatiefnemer, gemeente Lingewaal als waterschap Rivierenland. De hieruit voortvloeiende afspraken en ruimtelijke gevolgen voor de benodigde waterberging zijn vastgelegd in 'Notitie advies waterhuishouding' van BOOT organiserend ingenieursburo. De belangrijkste aspecten zijn genoemd in deze paragraaf.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Hemelwater en riolering

Binnen het plangebied zijn geen mogelijkheden voor het infiltreren van het hemelwater naar de bodem.

Het hemelwater, afkomstig van de verharde oppervlakken binnen het plangebied, zal doelmatig worden afgevoerd via een aan te leggen ondergronds HWA-stelsel naar de bestaande uit te breiden waterpartij van het waterschap.

Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande omliggende gemengde rioolstelsel van de gemeente.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voortvloeiend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Vanwege de grondslag kan een drainagestelsel in de zandwerkvloer onder de bebouwing worden overwogen, om toestroming van hemelwater bij neerslagrijke omstandigheden af te kunnen voeren. Het aanlegniveau van de drainage dient echter boven de GHG te worden geprojecteerd, om afvoer van grondwater te voorkomen.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Voortvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Daarnaast is een deel van de geprojecteerde bebouwing in de bestaande waterpartij voorzien. Vanwege de toename van het verharde oppervlak en de gedeeltelijke demping van de waterpartij is compensatie van de waterberging noodzakelijk.

In overleg met alle partijen is besloten dat de bestaande waterpartij, grenzend aan de noordwestzijde van het plangebied, op de waterlijn zal worden uitgebreid met maximaal 270 m². Daarnaast zal een aanvullende berging worden gerealiseerd middels het verbreden van de bestaande A-watergang, gelegen tussen de vijverpartij en de Achterweg (noordwestzijde plangebied), met een toename van het wateroppervlak van ca. 89 m². Hiermee wordt aan de totale waterbergingsopgave voldaan.

De bestaande waterkwaliteit van de huidige waterpartij laat volgens gemeente en waterschap te wensen over. Door rechtstreekse aansluiting van het HWA-stelsel op de waterpartij en bij een goed gekozen uitstroomlocatie en –richting, kan de doorstroming worden bevorderd en de waterkwaliteit worden verbeterd. Daarnaast is, in overleg tussen de betrokken partijen, besloten een circulatiepomp in de vijver te plaatsen, om zodoende de waterkwaliteit te kunnen verbeteren.

De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

5.3. Flora & fauna

Op basis van de Natuurbeschermingswet (1998) en Flora en faunawet (april 2002) wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Gezien de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden, of zich in of in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Door Bureau Waardenburg bv is in mei 2011 een notitie opgesteld met de toetsing van het plan aan de Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet. Hieruit blijkt het volgende.

Natuurbeschermingswet

Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot het Natura 2000-gebied negatieve effecten als gevolg van de ingreep op de instandhoudingsdoelen voor Zuider Lingedijk en Diefdijk-Zuid uit te sluiten.

Omdat er geen sprake zal zijn van een verslechtering van habitats of significante verstoring van aangewezen soorten wordt een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet nodig geacht. De voorgenomen ingreep heeft evenmin een externe werking op het Natura 2000-gebied. De beoordeling voor de noodzaak van een vergunning ligt bij het bevoegd gezag.

Flora- en faunawet

Voor de ingreep bestaat vrijstelling van verbodsbepalingen ten aanzien van lichtbeschermden soorten. Met de aanwezigheid van broedende vogels dient wel rekening te worden gehouden. De kap van de beplanting kan pas plaatsvinden na het broedseizoen. Aanbevolen wordt de maatregelen die bedoeld zijn om effecten op vleermuizen te voorkomen over te nemen. Deze maatregelen zijn beschreven in de notitie van Boot (Advies omgaan met vleermuizen, 2010). Aanvullend wordt aanbevolen in de ontwerpfase van de nieuwbouw een ecooloog te betrekken. De nieuwbouw kan dan zo goed mogelijk worden afgestemd op eisen die vleermuizen stellen aan verblijfplaatsen. Indien alle maatregelen worden opgevolgd, vindt geen overtreding van verbodsbepalingen plaats en is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

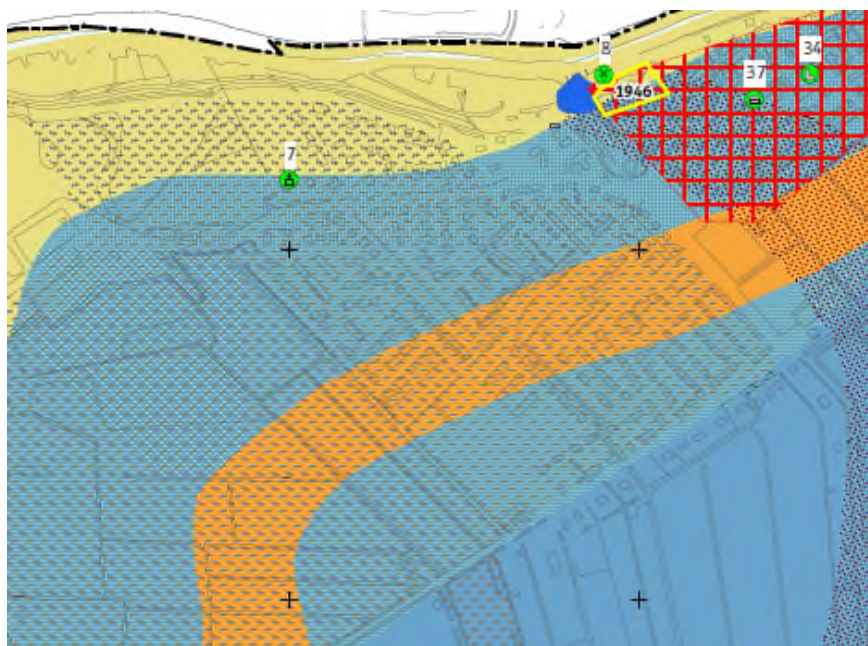
5.4. Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd, waarmee op Europees niveau werd besloten het archeologisch erfgoed beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet omvat een wijziging van de Monumentenwet 1988 en is gericht op de implementatie van het Verdrag van Valletta. Met deze wetgeving heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten bij het

opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Bij de inventarisatie van de archeologische (verwachtings)waarden in het bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2.

De gemeente Lingewaal heeft door RAAP archeologisch adviesbureau een beleidsnota archeologie met een archeologische beleidsadvieskaart (nr. 1688, d.d. 15 oktober 2008) op laten stellen. Op deze kaart is te zien dat voor het plangebied een middelmatige archeologisch verwachting geldt vanaf het Laat-Mesolithicum tot en met het Neolithicum. Het streven is daarbij het behoud in huidige staat. Archeologisch inventariserend veldonderzoek is verplicht als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 100 cm -mv.



Aangezien de oppervlakte van de ingreep groter is dan 500 m² is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In opdracht van Bloei Advies & Ontwikkeling bv heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in juli 2010 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met de geplande herontwikkeling van het plangebied Leyenburg te Heukelum in de gemeente Lingewaal. Doel van dit onderzoek was allereerst het middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een middelmatige verwachting voor het aantreffen van archeologische overblijfselen uit de Late IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen. Voor de diepere ondergrond (dieper dan de te verwachten verstoringsdiepte) is een middelmatige verwachting voor resten uit het Laat Mesolithicum t/m Neolithicum van toepassing.

Uit het veldonderzoek zijn evenwel geen aanwijzingen naar voren gekomen, die in verband kunnen worden gebracht met archeologische resten. Bovendien is de top van het bodemprofiel verstoord ten tijde van de bouw van het huidige seniorencomplex, evenals de aanleg van de diverse bestaande infrastructuur. Hierdoor wordt de kans op het aantreffen van (nog intacte) archeologische sporen verder verkleind.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien ter plekke in de toekomst bodemingrepen dieper dan 3,0 m -Mv plaatsvinden, dan is het wenselijk dat het verlenen van een vergunning wordt gekoppeld aan een archeologisch vooronderzoek. Dit onderzoek dient gericht te zijn op de afzettingen van de dieper gelegen Gorkum-stroomgordel. Hieraan kan eveneens een archeologisch belang worden toegekend.

Mochten bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels zijn de planregels die in de meest recente plannen binnen de gemeente zijn opgenomen, deels aangepast en uitgebreid op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen “Gemengd”, “Groen”, “Verkeer – Verblijfsgebied”. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

Bouwhoogte

De maximaal toegestane bouwhoogte van (hoofd)gebouwen is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding “maximale bouwhoogte”. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de regels in de subparagraaf “bouwwerken, geen gebouwen zijnde”.

Situering gebouwen

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van

de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor (hoofd)gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

6.3. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij het SVBP 2008.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Gemengd

De nieuwbouw is voorzien van de bestemming ‘Gemengd’, waarbinnen zowel maatschappelijke functies (sociale-, educatieve-, gezondheids-, levensbeschouwelijke-, en overheidsvoorzieningen) als woningen in gestapelde vorm zijn toegestaan.

Ten behoeve van een eventuele verbinding tussen de twee gebouwen is het toegestaan om buiten het bouwvlak, op of boven het maaiveld, een voetgangersverbinding te realiseren.

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals erven, terreinen, beplanting, parkeervoorzieningen, groen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Groen

Binnen de bestemming Groen zijn naast groenvoorzieningen onder andere ook paden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming geldt primair voor de wegen binnen het plangebied en de daarmee samenvallende doeleinden zoals voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en bermen en beplanting. Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Water

Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen ook groenvoorzieningen, infiltratievoorzieningen en overbruggingen toegestaan. Het oprichten van gebouwen is uitgesloten. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Overige regels

In deze bepaling is opgenomen welke stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Leijenburgplein' heeft, ingevolge het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening, vanaf 16 december 2010 tot en met 25 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een inspraakreactie op het voorontwerp indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaal. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door 8 insprekers.

Tegelijk met de genoemde terinzagelegging, is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar de onderstaande instanties gestuurd.

1. Provincie Gelderland
2. Brandweer Geldermalsen, Neerijnen, Lingewaal
3. Gemeente Leerdam
4. Gemeente Geldermalsen
5. Waterschap Rivierenland
6. VROM inspectie
7. Kamer van Koophandel Midden-Nederland
8. Politie Gelderland Zuid
9. Regio Rivierenland

De instanties genoemd onder 1, 2, 4 en 7 hebben in een reactie aangegeven dat zij geen opmerkingen hadden bij het voorontwerp bestemmingsplan. Van de genoemde instanties onder 3, 6, 8 en 9 is geen reactie ontvangen. Door het waterschap Rivierenland is een reactie ingediend.

In de separaat bijgevoegde inspraaknota en nota vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro zijn de ingebrachte vooroverlegreacties kort samengevat en is tevens aangegeven op welke wijze met de reacties is omgegaan.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 10 maart 2011 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. In de separaat bijgevoegde zienswijzennota 'Bestemmingsplan Leijenburgplein Heukelum' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en is tevens aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan.