

Bestemmingsplan

Sancta Maria

Gemeente Lingewaard

Datum: 19 november 2015
Projectnummer: 140165
ID: NL.IMRO.1705.110-VG01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Uitwisselbare en vergelijkbare bestemmingsplannen	4
1.6	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Huissen	6
2.2	Plangebied	6
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Planbeschrijving	21
4.1	Stedenbouwkundig plan	21
4.2	Bebouwing	22
4.3	Parkeren	27
4.4	Groenstructuur	28
5	Milieu- en omgevingsaspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Flora en fauna	29
5.3	Bedrijven en milieuzonering	31
5.4	Geluid	32
5.5	Luchtkwaliteit	35
5.6	Externe veiligheid	37
5.7	Water	39
5.8	Archeologie	42
5.9	Cultuurhistorie	44
5.10	Verkeer en parkeren	46
5.11	Kabels en leidingen	47
5.12	Niet gesprongen explosieven	47

6	Plansystematiek	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Dit bestemmingsplan	50
7	Economische uitvoerbaarheid	52
8	Procedure	53
8.1	Overleg	53
8.2	Zienswijzen	53

Bijlagen:

Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 – Quick scan flora en fauna

Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 5 – Controleverzoek explosieven Tweede Wereldoorlog

Bijlage 6 – Vleermuizenonderzoek

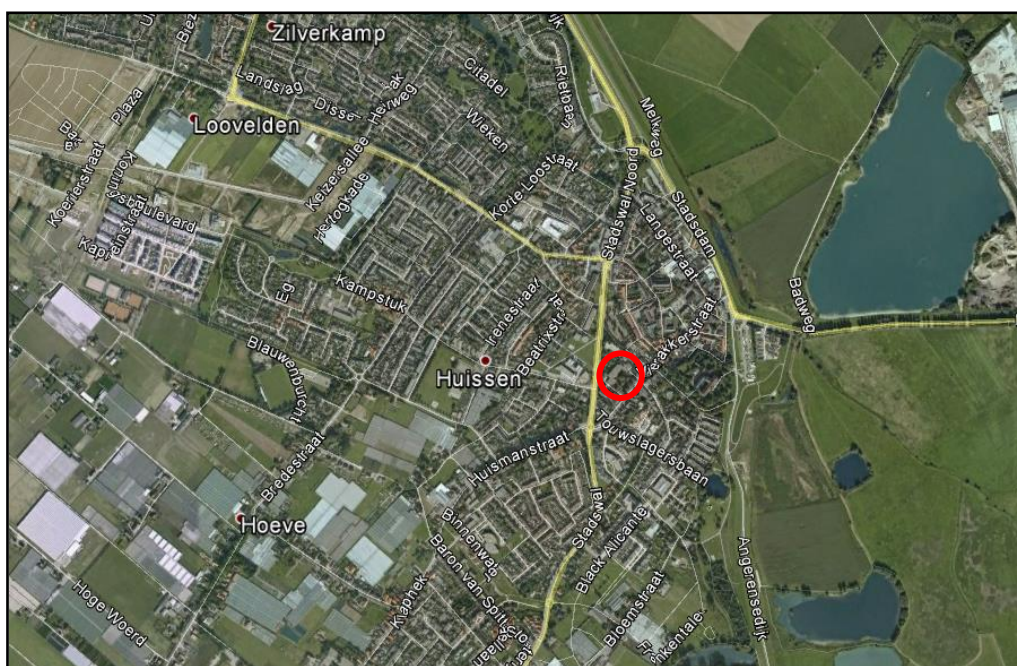
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Helmichstraat te Huissen bevindt zich het woonzorgcentrum Sancta Maria. De bebouwing dateert uit 1975 en voldoet niet meer aan de huidige normen. Het voornemen bestaat om dit gebouw te slopen en een nieuw woonzorgcentrum te realiseren. Het nieuwe ontwerp gaat uit van circa 60 wooneenheden. De nieuwe bebouwing van het woonzorgcentrum past niet binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Huissen en bevindt zich aan de Helmichstraat 22. Het gebied omvat het terrein van het woonzorgcentrum Sancta Maria. Het woonzorgcentrum ligt dicht bij het centrum van Huissen en is makkelijk te bereiken via de Stadswal. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door verschillende maatschappelijke functies (zoals het Dominicanenklooster, de kerk en de begraafplaats) en woningen. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale aanduiding plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Bij het plan behorende stukken

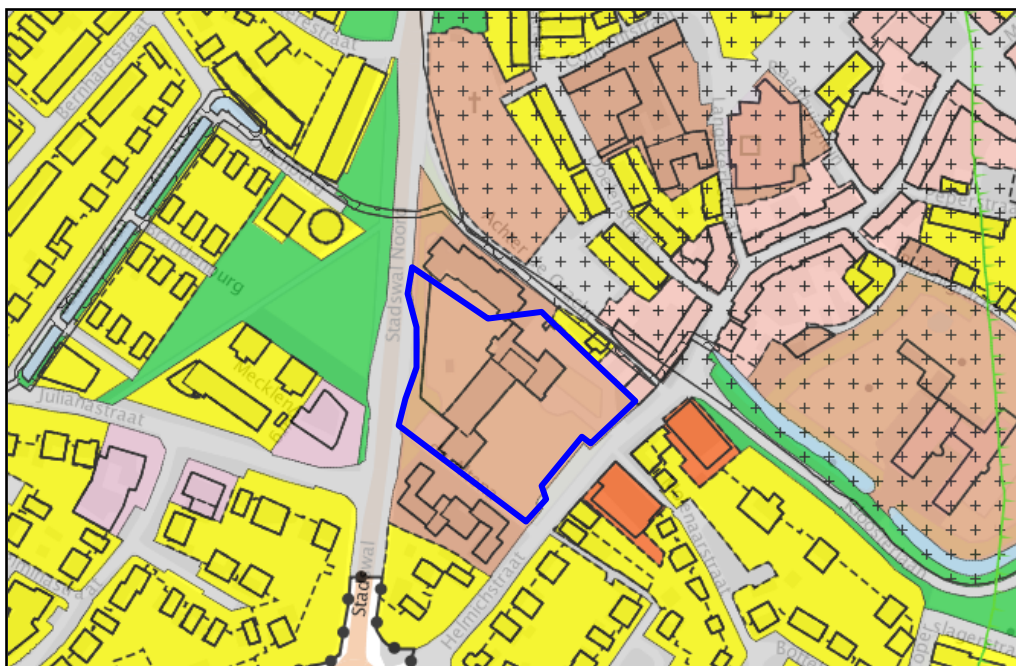
Het bestemmingsplan Sancta Maria bestaat uit de volgende stukken:

- digitale verbeelding;
- regels.

Op de digitale verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden aangegeven. In de regels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kom Huissen', dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'zorginstelling'. De maximale bouwhoogte varieert van 4 tot 12 meter en het maximum bebouwingspercentage op een gedeelte van het terrein bedraagt 15%.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kom Huissen' met aanduiding plangebied (blauw)

1.5 Uitwisselbare en vergelijkbare bestemmingsplannen

Het kabinet streeft ernaar om de kwaliteit van de dienstverlening, de transparantie en de samenwerking binnen de overheid te verbeteren. Digitaal uitwisselbare en vergelijkbare ruimtelijke plannen dragen daaraan bij. Ze zorgen ervoor dat burgers, bedrijven en mede-overheden te allen tijde inzicht kunnen krijgen in het ruimtelijk beleid. Daarnaast zijn digitale plannen eenvoudiger actueel en betrouwbaar te houden waardoor rechtsongelijkheid vermindert. Tot slot zijn ze een stap in de richting van een betere informatiehuishouding en snellere procedures. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld het

toetsen van bouwvergunningen, het maken van een bestemmingsplan en het uitvoeren van een watertoets effectiever en efficiënter worden uitgevoerd. Doordat de plannen digitaal worden opgesteld, is het mogelijk bestemmingsplannen digitaal uit te wisselen en te raadplegen.

1.6 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving. Hoofdstuk 5 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 6), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 8).

2 Bestaande situatie

2.1 Huissen

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Huissen is een kleine stad ten zuidoosten van Arnhem gelegen aan het Pannerdens Kanaal. Huissen werd al tijdens de vroege middeleeuwen in 814 als Hosenhym vermeld. Huissen blijkt in 1242 in handen te zijn geweest van de graven van Kleef. Zij richtten een tol in aan de Rijn en stichtten een burcht. Rond die burcht ontstond een handelsnederzetting. De plaats kreeg in ieder geval uiterlijk 1314 stadsrechten. Het stratenpatroon van het centrum van Huissen stamt ook grotendeels uit deze tijdperiode, wat erop duidt dat Huissen toen al een levendige kern was. Vanaf de Tachtigjarige Oorlog is Huissen een katholieke enclave in het protestante Nederland. Huissen heeft zwaar geleden tijdens de 2^e Wereldoorlog. Na een brandbombardement in de nacht van 13 op 14 mei 1943 volgt, tijdens en na de Slag om Arnhem in 1944, nog een aantal bombardementen, waarbij veel van het oude Huissen wordt vernietigd.

Het centrum van Huissen onderscheidt zich van andere centra doordat het een geheel eigen karakter heeft. Het bestaat uit smalle straatjes die nog steeds de sfeer bepalen. Er zijn veel winkels te vinden met historische gevels waaronder een aantal uit de 16^e en 17^e eeuw. De eerste uitbreidingen van het centrum dateren van de jaren '30-'40. Deze zijn gesitueerd aan de westzijde van de historische kern. In de jaren '60 en met name vanaf de jaren '70 is Huissen flink gegroeid. De nabijheid van Arnhem en het relatief rustige en dorpse woonklimaat hebben ertoe bijgedragen dat de groei van de kern aanzienlijk versterkt werd. Aan de zuidzijde is de wijk Het Zand in deze periode gebouwd en ook ten westen van de kern zijn vanaf de jaren '60 uitbreidingen gerealiseerd. Later, vanaf 1975, zijn aan de noordwestzijde twee wijken in de Forumgedachte gebouwd: Brink en Zilverkamp. Huissen kent een Vinex-taakstelling waardoor vanaf de jaren '90 weer volop gebouwd is in de wijken Loovelden en Bloemstraat.

2.2 Plangebied

2.2.1 Bebouwing

In het plangebied, aan de Helmichstraat 22, bevindt zich op dit moment het woonzorgcentrum Sancta Maria. De huidige bebouwing dateert uit 1975. De bouwhoogte van de bebouwing varieert van 6 tot 12 meter. In het zuiden van het plangebied mag maximaal 6 meter hoog worden gebouwd. Voor de overige bebouwing van het woonzorgcentrum geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. De bebouwing direct achter de ingang gelegen is het hoogst.

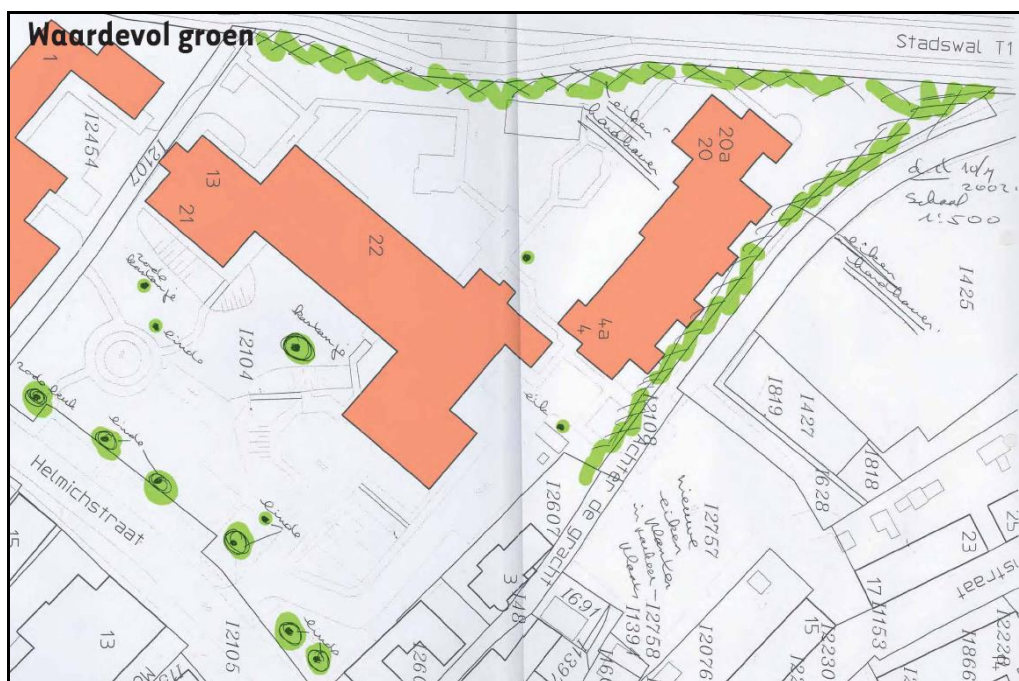
In het woonzorgcentrum zijn 84 wooneenheden aanwezig, bestemd voor 55+'ers. De wooneenheden variëren in grootte, maar hebben gemiddeld een oppervlakte van circa 23 m². De huidige bebouwing dateert uit 1975 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Volgens de huidige normen dienen de wooneenheden namelijk een oppervlakte van minimaal 40 m² te hebben.



Huidige situatie plangebied (bron: Risicokaart Nederland)

2.2.2 Groenstructuur

Het plangebied heeft een groene uitstraling door de aanwezigheid van veel bomen. Aan de achterzijde van het perceel, langs de Stadswal, en langs de noordelijke rand van het plangebied, zijn bomenrijen gelegen. De hier aanwezige eiken zijn aangewezen als waardevol groen. Daarnaast bevinden zich aan de voorzijde van het perceel enkele solitaire, waardevolle bomen, zoals kastanjes, linden en een rode beuk. Op de navolgende afbeelding is het waardevol groen in het plangebied aangeduid.



Waardevol groen in en nabij het plangebied (bron: Gemeente Lingewaard, 4 februari 2014)



Vooraanzicht hoofdingang Sancta Maria (bron: veldbezoek SAB, 20 mei 2014)



Vooraanzicht huidige bebouwing voorzijde Sancta Maria (bron: veldbezoek SAB, 20 mei 2014)



Zijaanzicht huidige bebouwing vanaf De Altena (bron: veldbezoek SAB, 20 mei 2014)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan, de sloop en nieuwbouw van het woonzorgcentrum Sancta Maria, sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een (zorg)woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (tot 8 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie.

In het plangebied wordt het bestaande woonzorgcentrum gesloopt. In dit woonzorgcentrum waren 84 wooneenheden aanwezig. De huidige bebouwing dateert uit 1975 en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het bestaande gebouw wordt daarom gesloopt en in het nieuwe gebouw worden circa 60 wooneenheden gerealiseerd. De nieuwe bebouwing beslaat nagenoeg eenzelfde oppervlak als de huidige bebouwing. Daarnaast neemt het aantal wooneenheden met 24 stuks af. Op stadsregio niveau heeft afstemming plaatsgevonden met betrekking tot de bouwprogramma's van de verschillende gemeenten binnen de regio Arnhem. Dit is bestuurlijk vastgelegd in oktober 2014. Een conclusie uit deze afspraken was dat het aanbod ten opzichte van de vraag krap is. Er is daarom afgesproken dat gemeenten nog 10% van de reeds goedgekeurde plannen in procedure kunnen brengen, zonder dat er weer regionaal afstemming plaats dient te vinden. Bovendien bestaat er een wachtlijst voor de nieuwe bewoners van het woonzorgcentrum. Ook daaruit blijkt dat er een actuele behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Omdat het aantal wooneenheden afneemt, het type woning, namelijk een zorgwooneenheid, niet wijzigt, de oppervlakte van de bebouwing niet significant toeneemt en uit de regionale afspreken en de wachtlijst blijkt dat er een behoefte aan het woonzorgcentrum bestaat, is een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

¹ Uitspraak Raad van State, 18 december 2013, zaaknummer: 201302867/1/R4; uitspraak Raad van State, 14 januari 2014, zaaknummer: 201308263/2/R4; uitspraak Raad van State, 24 december 2014, zaaknummer: 201405237/1/R2.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Stadsregio Arnhem Nijmegen

De provincie heeft zich in de verschillende regio's verdiept. De gemeente Lingewaard maakt deel uit van de regio Stadsregio Arnhem Nijmegen. De provincie wil de economische positie van deze regio versterken. Bijzonder aan de Stadsregio is verder de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en schitterende, gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte. Belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

De Stadsregio herijkt in 2013/2014 het woonbeleid in kwalitatieve en kwantitatieve zin met partners. De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet. De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Bij de programmering is wel flexibiliteit gewenst. Tijdelijke overcapaciteit kan gewenst zijn, bijvoorbeeld wanneer een gemeente een bepaald plan wil inwisselen voor een plan dat beter tegemoet komt aan de woningbehoefte of aan het (locatiekeuze)beleid in deze Omgevingsvisie. De provincie biedt daarvoor onder voorwaarden een mogelijkheid. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. Heroverwegen zou vooral moeten gebeuren als daarvoor een natuurlijke aanleiding optreedt, bijvoorbeeld wanneer een kans voor functieverandering zich onverwacht aandient, waardoor een gemeente een ander plan moet faseren of schrappen.

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in de sloop en nieuwbouw van een woonzorgcentrum. De huidige bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Het nieuwe woonzorgcentrum sluit wel bij deze eisen aan en biedt een kwalitatieve hoogwaardige woonomgeving voor de bewoners. Daarbij wordt gezorgd voor een zorgvuldige inpassing in de bestaande bebouwingsstructuur. Hiermee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu,

water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In het plangebied is sprake van sloop en nieuwbouw van een verouderd woonzorgcentrum. In de Omgevingsverordening zijn geen regels opgenomen die direct betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Toetsing

Het plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de verstedelijkingsladder.

3.2.4 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij

voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen.

De gemeente Lingewaard valt onder de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, zullen de stadsregio, de gemeenten binnen de regio en de in de regio werkzame woningcorporaties zich gezamenlijk met de provincie ten aanzien van het regionaal woonprogramma 2010-2019 richten op verschillende aandachtspunten, zoals de verhouding huur-koop en het percentage betaalbare woningen. Onlangs heeft de Stadsregio het stoplichtmodel geïntroduceerd. Voor de gemeente Lingewaard betekent dit dat de nadruk ligt op het bouwen in de kernen Bemmelen en Huissen. Plannen in deze kernen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld en een overeenkomst is gesloten, kunnen zonder tussenkomst van de provincie worden gerealiseerd. Alle overige plannen moeten ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd. Uit het woningmarktonderzoek van de Stadsregio Arnhem Nijmegen blijkt dat er met name vraag is naar huurwoningen in de betaalbare en dure sector, en koopwoningen in de sector boven de € 250.000,--.

De verfijning van het provinciale/regionale woonprogramma vindt plaats in het gemeentelijke woonprogramma. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het provinciale en regionale beleid en wordt gekeken naar de plannen voor de korte termijn. Op dit gemeentelijke woonprogramma wordt in paragraaf 3.4.3 nader ingegaan.

Toetsing

In het plangebied is sprake van de sloop en nieuwbouw van een bestaand woonzorgcentrum. Het plan zorgt niet voor een toename in het aantal wooneenheden. Het voornaamste doel is dat ervoor wordt gezorgd dat de bebouwing aan de huidige normen voldoet. De gemiddelde oppervlakte van de wooneenheden wordt vergroot van 23m² naar 40 m². Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de omgeving verhoogd. Het plan is niet in strijd met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020

Het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa' heeft als doel een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen te creëren voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooie en aantrekkelijke omgeving te wonen en werken. Er worden hierbij vier speerpunten onderscheiden:

- 1 versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- 2 verbetering van de bereikbaarheid;
- 3 vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;

- 4 verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

Toetsing

Dit plan maakt de sloop en nieuwbouw van het woonzorgcentrum Sancta Maria mogelijk. De nieuwe bebouwing voldoet aan de huidige normen en de bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de bebouwingsstructuur van de omgeving. Daarmee wordt bovendien gezorgd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan sluit aan bij het voornemen om de kwaliteit van het wonen te verbeteren en past daarmee binnen het beleid uit het Regionaal Plan.

3.3.2 Woonagenda 2020

Begin 2014 heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen, met instemming van de regiogemeenten, de Woonagenda vastgesteld. De Woonagenda is voortgekomen uit Bestuurlijke Overeenkomsten op het gebied van mobiliteit en verstedelijking die de gemeenten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen in 2012 met elkaar hebben afgesloten. In de Woonagenda gaat het om een samenhangende woningmarkt waarin steden en ommeland samen een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de behoefte. Per subregio hebben de gemeenten de programmering van nieuwbouw uitgewerkt aan de hand van een stoplichtmodel. Zo sluit het planaanbod optimaal aan bij de behoefte aan (nieuwe) woningen. In de Woonagenda worden 6 hoofdpunten onderscheiden waarop afgesproken is dat de gemeenten met elkaar om moeten gaan en waar de focus moet liggen:

- 1 *Steden krachtiger, ommeland prachtiger*

De 20 gemeenten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen hebben elkaar nodig om de regio aantrekkelijk en krachtig te houden. Stad en ommeland versterken elkaar. De gemeenten willen een breed palet aan woonmilieus aanbieden dat aansluit bij de behoefte.

- 2 *Sterke subregio's*

De feitelijke afspraken, ook over het nieuwbouwprogramma, worden georganiseerd in drie subregio's.

- 3 *Voorraad staat centraal*

De bestaande voorraad staat centraal in het woonbeleid.

- 4 *Kansen grijpen*

De stadsregio stelt samen met gemeenten een strategie op voor het aantrekken van beleggers met betrekking tot het realiseren van vrije sector huurwoningen.

- 5 *Provincie als belangrijke partner*

De provincie wordt gevraagd om op een andere wijze te sturen, met een passende set afspraken en inzet van haar financiële en andere instrumenten bij het pakken van kansen en oplossen van knelpunten bij het maken van de juiste kwalitatieve keuzes in de stadsregio.

- 6 *Stoplichtmodel*

Voor het prioriteren van woningbouwplannen voeren de gemeenten in de stadsregio een stoplichtmodel in. De gemeenten hebben hun woningbouwprogramma geprioriteerd. Daarbij is bepaald welke woningbouwplannen doorgaan (code groen); welke plannen worden gefaseerd of herprogrammering behoeven (code oranje) of worden geschrapt (code rood). Schrappen is nodig als woningbouwplannen op de langere termijn niet aansluiten bij de woningbehoefte.

Gemeente Lingewaard

In de gemeente Lingewaard overstijgt de behoefte aan woningen de harde planning in alle segmenten. Er is met name veel vraag naar sociale huur, terwijl er in dit segment nauwelijks nieuwbouw is voorzien. Daarnaast concentreert de woningbehoefte zich op centrumdorps wonen: de centraal gelegen grotere kernen Huissen en Bemmelen. Wellicht speelt ook het robuuste voorzieningenniveau in deze kernen een rol. De belangrijkste opgaven voor de gemeente Lingewaard zijn als volgt:

- Er ligt een opgave om in de behoefte aan huurwoningen te voorzien. In het trendscenario doet deze zich voor in de sociale huur. Ten opzichte van de veronderstellingen is in het portefeuillebeleid van de verhuurders een groter accent op betaalbaarheid gewenst, om in deze behoefte te kunnen voorzien. Voor de duurdere sociale huur (maandhuur > € 460,--) is ook extra nieuwbouw een optie.
- In het herstelsceario neemt de behoefte aan geliberaliseerde huur toe: hier liggen dan wellicht kansen.
- De dorpse woonmilieus vragen aandacht. Kan het voorzieningenniveau zich hier handhaven?

Toetsing

In het plangebied wordt de sloop en nieuwbouw van een woonzorgcentrum beoogd. Het nieuwe woonzorgcentrum voldoet aan de eisen van deze tijd en vergroot de ruimtelijke kwaliteit. Voor een wooneenheid in Sancta Maria bestaat een wachtlijst. Daarmee wordt aangetoond dat er een behoefte aan deze voorziening bestaat. Bovendien zijn het betaalbare wooneenheden. Daarmee wordt aangesloten bij de opgaven van de gemeente Lingewaard om hierin te voorzien. Tot slot, bevindt het plangebied zich in Huissen. Juist in deze kern worden de meeste ontwikkelingen voorzien. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid uit de Woonagenda 2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

Op 31 mei 2012 is de Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de kaders van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lingewaard beschreven. In de structuurvisie is voor de ontwikkeling op lokale schaal een aantal opgaven geformuleerd, te weten:

- 1 ontwikkeling van de dijkzone als authentiek en cultuurhistorisch bepalend landschap;
- 2 waterberging;
- 3 de lokale 'ring' als utilitaire verplaatsingsroute, de dijk als verplaatsingsroute voor de genierter;
- 4 verbinden van wonen en werken met de hoofdinfrastructuur;
- 5 bouwen van woningen;
- 6 versterken en verlevendigen lokale economie;
- 7 werken aan een vitaal platteland;
- 8 versterken leefbaarheid en identiteit van de woonkernen.

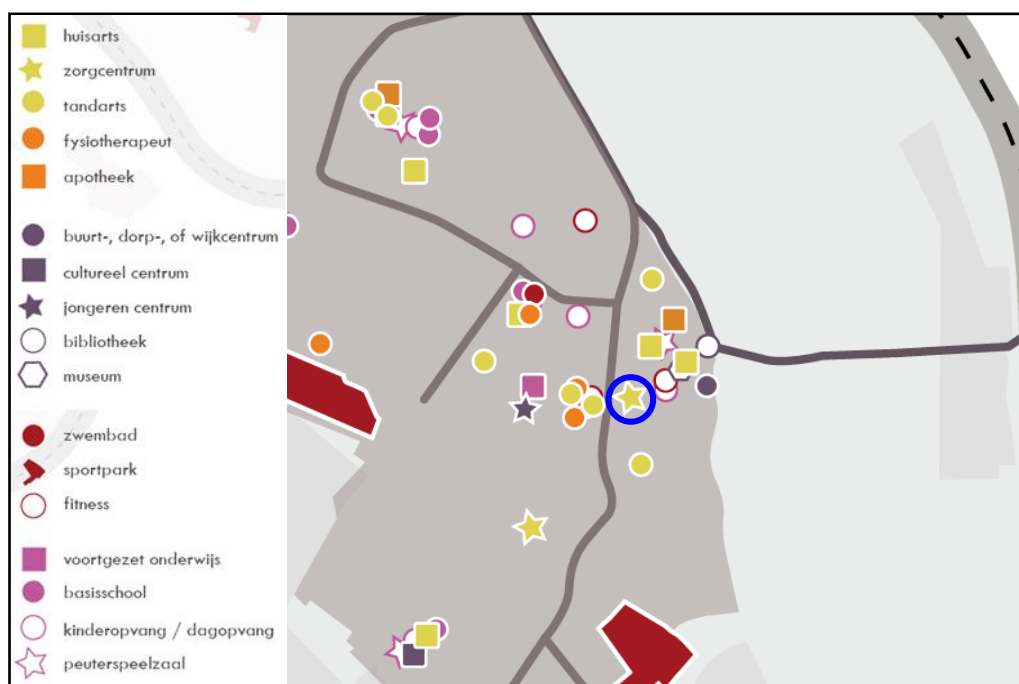
Wonen

De kernen binnen de gemeente worden gekenmerkt door een variatie aan woonmilieus. In Huissen is de manier van wonen zeer stedelijk met de hoogste dichtheden in en rond het centrum van de stad. Verder van het centrum tref je de meer dorpsse woonmilieus aan.

De meeste kernen in de gemeente Lingewaard grenzen aan het Nationaal landschap De Gelderse Poort. Dit landschap met uiterwaarden ligt om de hoek als aantrekkelijke ontspanningruimte voor de inwoners van de kernen, waaronder Huissen. Naast deze ruimte voor ontspanning wordt Park Lingezegen ontwikkeld. Het aantal inwoners is in Lingewaard de afgelopen jaren flink gegroeid. Met de stad om de hoek zijn met name Huissen en Bemmelse interessante kernen gebleken om te wonen. Deze twee kernen liggen het dichtst bij de steden en zijn relatief gezien het best bereikbaar. Veel bebouwing in de kernen stamt uit de periode van de wederopbouw na de WOII. Ook in de afgelopen jaren is er flink gebouwd in de vorm van VINEX-wijken. In onder andere Huissen heeft deze tendens geresulteerd in flinke uitbreidingen. De periode van enorme planproductie is voorbij haar hoogtepunt. Het huidige programma bestaat uit uitbreidingen, herstructureringen en inbreidingen, verbonden aan de verstedelijkingsafspraken, vastgesteld door de Stadsregio.

Voorzieningen

Bij de woonomgeving horen voorzieningen. Voorzieningen zijn er in veel verschillende vormen. Hierbij valt te denken aan dagelijkse voorzieningen of voorzieningen voor sport en ontspanning. De gemeente Lingewaard heeft veel sportverenigingen en veel muziekgroepen die gebruik maken van verenigingsgebouwen. Elke kern in de gemeente heeft een of meer verenigingsgebouwen. Huissen en Bemmelse zijn de grootste woonkernen in de gemeente en hebben de meeste voorzieningen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de voorzieningenkaart van de gemeente weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied is aangeduid als 'zorgcentrum'.



Lokale voorzieningen in Huissen met aanduiding plangebied (blauw)

Een historisch stadscentrum zoals dat in Huissen, is eigenlijk van oudsher een stedelijk netwerk in het klein: wonen, werken, winkels, andere voorzieningen, recreëren, een goede bereikbaarheid en een openbare ruimte die uitnodigt tot bezoek en verblijf. De doelen die in de ruimtelijk economische visie voor Huissen zijn benoemd zijn gericht op het in stand houden en versterken van dat (lokale) netwerk. Ook nieuwe ontwikkelingen in of vlakbij het centrum, kunnen bijdragen aan de levendigheid. Vooral de herinrichting van de uiterwaard bij Huissen-Angeren en de daarbij gedachte recreatiemogelijkheden kunnen een rol spelen. Voor Huissen staat daarom de volgende ambitie centraal: “Het versterken van de economische activiteit in en rond het Huissense centrum en het bevorderen van een logische samenhang tussen wonen, winkelen, recreëren, verblijven en bereikbaarheid.”

Toetsing

Het plangebied betreft de gronden behorend tot het woonzorgcentrum Sancta Maria. Onderhavig plan beoogt de sloop en herbouw van dit centrum, zodat aan de normen van deze tijd kan worden voldaan. De ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en zorgt daarmee voor het behoud van de leefbaarheid in de kern. De voorziening ligt nabij het centrum van Huissen en de beoogde ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid. Het plan sluit hiermee aan op het beleid uit de Structuurvisie 2012-2022.

3.4.2 Centrumvisie Huissen

Na de herindeling, waarbij Huissen is opgegaan in de gemeente Lingewaard, is in 2006 opnieuw gestart met het opstellen van een Centrumplan voor Huissen. De Centrumvisie Huissen is op 18 december 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. In 2012 is de aangepaste Centrumvisie vastgesteld. Daarin is verder ingegaan op de beoogde winkelstructuur.

De visie gaat in op het versterken van de commerciële functies, waarbij met name gedacht moet worden aan de winkel- en horecafuncties. Om de centrumfunctie van Huissen in kwantitatieve- en kwalitatieve zin te versterken, is onderzocht welke locaties en panden in aanmerking komen voor het realiseren van grootschaligere winkelvoorzieningen dan wel voor het omzetten van een niet-winkelfunctie in een winkelfunctie.

Het kernwinkelgebied bestaat uit de Langestraat en de Vierakkerstraat. In de aangepaste visie uit 2012 is het ‘winkelrondje’ verlaten. Het winkellint waarvoor is gekozen zal worden versterkt door het verplaatsen van de huidige Hema vanuit de Langestraat naar de Markt en het realiseren van een fullservice supermarkt op het perceel van de Hema en het naastgelegen braakliggende terrein in de Langestraat.

Voor de randen van het centrumgebied wordt gestreefd naar een functieverandering van winkelfuncties en wonen naar meer centrum-ondersteunende en woonfuncties. Onder meer bij verplaatsingen van (winkels)functies vanuit de omgeving van het centrum naar het nieuwe winkelhart zal bij de herinvulling van de vrijgekomen locaties worden gestreefd naar bovengenoemde functieverandering. Op deze wijze ontstaat er een compact centrum met winkels, horeca en wonen en bieden de aanloopstraten plek aan voornamelijk wonen en centrum-ondersteunende functies.

Sancta Maria

Sancta Maria vormt als het ware een groene parkachtige oase in een verder 'stenig' gebied. De huidige bebouwing wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woonzorgcentrum. De voorziening is georiënteerd op de Helmichstraat. Deze straat betreft een aanlooproute naar het kernwinkelgebied, te weten de Vierakkerstraat. De afstand tot aan het begin van de Vierakkerstraat en de daaraan gelegen winkels bedraagt circa 70 meter en is daarmee zeer beperkt. Tot slot is het Raadhuisplein via een voetgangersverbinding over het parkeerterrein Achter de Gracht ook toegankelijk. Het centrumgebied is daarmee via beide routes bereikbaar.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het centrum en betreft het woonzorgcentrum Sancta Maria. Onderhavig bestemmingsplan maakt de sloop en nieuwbouw van dit centrum mogelijk en zorgt er daarmee voor dat er aan de normen van de huidige tijd wordt voldaan. Het plangebied maakt geen deel uit van de Centrumvisie, maar ligt wel aan een van de aanlooproutes naar het kernwinkelgebied. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied draagt daarmee ook bij aan de verbetering van de kwaliteit van de aanlooproute. Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid in de Centrumvisie Huissen.

3.4.3 Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

In de Lingewaardse Woningbouwopgave staan een aantal punten centraal:

Woningbouwprogramma

- Het uitgangspunt is jaarlijks 150-200 woningen te bouwen. Hierbij dient in de kleine kernen niet meer gebouwd te worden dan de behoefte. Een klein overschot in verband met planuitval is noodzakelijk. Tussen Bemmelen en Huissen (verstedelijkings-as) kan meer gebouwd worden. Wel moet gewaakt worden voor voldoende groen als compensatie voor steen. Extra woningbouw ten behoeve van functieverandering e.d. wordt ondersteund indien er voldoende vraag is naar deze woningen.
- 50/50 differentiatie is geen doel op zich. Betaalbare woningen zijn zeker van belang. Er is ook een (kleine) vraag naar zeer goedkope woningen. Per locatie dient bezien te worden wat gewenst en mogelijk is.

Doorstroming

- Bouwen in het middensegment d.w.z. tussen de 200.000,- en 300.000,- (doorstroming) is gewenst. Of hierdoor veel goedkope woningen vrijkomen voor starters is echter de vraag. In de bestaande voorraad in Lingewaard zitten niet veel goedkope woningen onder de 200.000,-. Wel wordt verwacht dat een (gering) overschot een prijsdrukkend effect heeft op de bestaande voorraad vanwege een veelal mindere kwaliteit dan de nieuwe woningen. Dit is op zich gunstig voor de betaalbaarheid van de bestaande voorraad en dus gunstig voor starters.

Kwaliteit

- Van belang is een gedifferentieerd bouwprogramma toegespitst op de verschillende doelgroepen, met een reële prijs kwaliteit verhouding.
- Kwaliteit en identiteit van de woonomgeving is een belangrijk aspect dat meegenomen dient te worden met de ontwikkeling van bouwprojecten.

- Uit oogpunt van duurzaamheid zullen naast de verkoopprijs ook de toekomstige woonlasten meegenomen moeten worden bij het realiseren van woningen. Deze woningen hebben hogere stichtingskosten, maar de uiteindelijke maandlasten zullen lager zijn.

In de centra van Huissen en Bemmelen bestaat vraag naar woningen die in een stedelijke/dorpse setting worden gerealiseerd. Buiten deze centra is er met name vraag naar woningen die in een meer landelijke setting worden gebouwd. Er is vraag naar woningen in de betaalbare en dure huursector en in de koopsector boven de € 250.000.

In de notitie wordt niet specifiek ingegaan op wonen en zorg. Aangegeven wordt dat het onderwerp zeker van belang is, mede gelet op de vergrijzing. Maar gelet op het kader van de notitie, is het een onderwerp dat later verder wordt uitgewerkt.

Toetsing

In de Lingewaardse Woningbouwopgave wordt niet specifiek ingegaan op het thema wonen en zorg. Wel wordt het aspect kwaliteit benadrukt. Daarbij is het van belang dat het woningbouwprogramma wordt toegespitst op de verschillende doelgroepen. Bij de nieuwbouw van het woonzorgcentrum wordt hierbij aangesloten. Bovendien voldoet de nieuwe bebouwing aan de huidige normen. Daarmee wordt gezorgd voor een kwaliteitsverbetering van de woonsituatie. Het plan past hiermee binnen de Lingewaardse Woningbouwopgave.

4 Planbeschrijving

4.1 Stedenbouwkundig plan

Het huidige woonzorgcentrum wordt gesloopt. De bestaande wooneenheden voldoen niet meer aan de nu geldende normen. De wooneenheden hebben een gemiddelde oppervlakte van circa 23 m², terwijl de huidige norm een oppervlakte van minimaal 40 m² voorschrijft. In het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw van het woonzorgcentrum is een stedenbouwkundig model uitgewerkt.

De ontwikkeling wordt gekenmerkt door kleinschalig wonen in het groen. De wooneenheden bestaan uit appartementen met een variërende grootte en psychogeriatrische kamers voor mensen met geheugenproblematiek. Aan de hand van de modellen is een voorlopig ontwerp opgesteld. De navolgende afbeelding toont het stedenbouwkundig ontwerp.



Definitief ontwerp toekomstige bebouwing (bron: Geesink Weusten Architecten, 20 januari 2015)

Uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt dat de toekomstige bebouwing uit drie bouwdelen bestaat: deel A, deel B en deel C. Deze bouwdelen worden afzonderlijk behandeld in de volgende paragraaf. Vanaf de Helmichstraat loopt een pad richting het woonzorgcentrum. Tussen bouwdelen A en B bevindt zich de hoofdentree. Bouwdeel C heeft een afzonderlijke entree. Aan de voorzijde van bouwdeel A en C bevindt zich een terras. Bij bouwdeel A is dit terras voor zowel bewoners als bezoekers toegankelijk. Bij bouwdeel C kunnen alleen de bewoners gebruik maken van het terras.

4.2 Bebouwing

In het nieuwe woonzorgcentrum worden minder wooneenheden teruggebouwd. In plaats van 84 wooneenheden bestaat Sancta Maria in de toekomst uit circa 60 wooneenheden. De navolgende paragrafen geven een beschrijving van de toekomstige situatie in het plangebied. Deze situatiebeschrijving is gebaseerd op het voorlopig ontwerp. Dit betekent dat het slechts een mogelijke impressie van de toekomstige bebouwing weergeeft en dat de uitwerking in het definitief ontwerp nog enigszins kan wijzigen.

4.2.1 Bouwdeel A

Begane grond

Op de begane grond in bouwdeel A wordt een restaurant gerealiseerd. Dit restaurant heeft een oppervlakte van circa 250 m². Door middel van een schuifwand wordt de stilleruimte van dit restaurant gescheiden. Op deze verdieping bevindt zich ook de keuken van het woonzorgcentrum. De keuken bestaat uit twee ruimtes met een totale oppervlakte van circa 60 m². De hoofdentree van het woonzorgcentrum bevindt zich ook in dit bouwdeel. Hier is een receptie aanwezig.

1^e verdieping

Op de eerste verdieping van dit bouwdeel bevinden zich 7 appartementen. De appartementen bestaan uit een entree, een afzonderlijke woon- en slaapkamer, een badkamer, een bergingsruimte en een kleine buitenruimte. Eén van de appartementen heeft twee slaapkamers. De appartementen hebben een oppervlakte van circa 50 m².

2^e verdieping

Op de tweede verdieping van dit bouwdeel bevinden zich eveneens 7 appartementen. Deze appartementen zijn op dezelfde manier ingedeeld als op de 1^e verdieping en hebben dezelfde grootte.

Gevelaanzichten

De navolgende afbeelding geven verschillende gevelaanzichten van de bebouwing van bouwdeel A weer. Hierop is duidelijk te zien dat de bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen met deels een kap en deels een plat dak.



Linkergevel (bron: Geesten Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Voorgevel (bron: Geesten Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Rechtergevel (bron: Geesten Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Achtergevel (bron: Geesten Weusten Architecten, 20 januari 2015)

4.2.2 **Bouwdeel B**

Begane grond

De begane grond van bouwdeel B bestaat uit veel algemene ruimtes. Hier zijn onder andere meerdere bergingsruimten, kantoren, een vergaderruimte, het centrale magazijn, de technische dienst, de wasruimte, de kapper/pedicure, een kleine winkel, een scootmobilesruimte, toiletten en een kleedruimte voor het personeel aanwezig. Via de centrale hal kan bouwdeel A worden bereikt. Er is tevens een verbindingsgang naar bouwdeel C aanwezig.

1^e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 6 appartementen. Deze appartementen hebben een oppervlakte van circa 50 m². Evenals de appartementen in bouwdeel A bestaan zij uit een entree, een afzonderlijke woon- en slaapkamer, een badkamers, een bergingsruimte en een kleine buitenruimte. Ook in dit bouwdeel is er één appartement met twee slaapkamers.

2^e verdieping

Op de tweede verdieping van dit bouwdeel bevinden zich eveneens 6 appartementen. deze appartementen zijn op dezelfde manier ingedeeld als op de 1^e verdieping en hebben dezelfde grootte.

3^e verdieping

Hetzelfde geldt voor de 6 appartementen op de derde verdieping.

Gevelaanzichten

De navolgende afbeelding geven verschillende gevelaanzichten van de bebouwing van bouwdeel B weer. Deze afbeeldingen tonen duidelijk dat de bebouwing uit 4 bouwlagen bestaat en voor een groot deel een plat dak heeft. Aan de achterzijde van de bebouwing is een kleine kap aanwezig.



Vorgevel (bron: Geestink Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Rechtergevel (bron: Geestink Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Tuingevel (bron: Geestink Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Linkergevel (bron: Geestink Weusten Architecten, 20 januari 2015)

4.2.3 Bouwdeel C

Bouwdeel C wordt gekenmerkt door de binnenplaats waaromheen de bebouwing gelegen is. Vanuit een rondloop hebben de bewoners toegang tot dit groene hof.

Begane grond

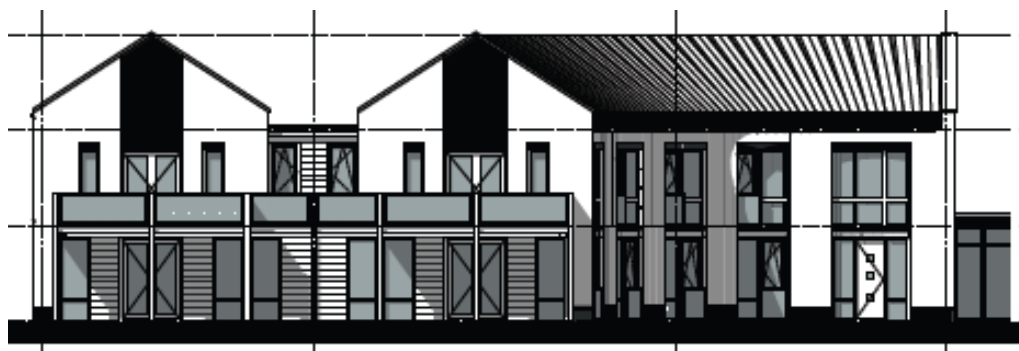
Dit bouwdeel is van buitenaf toegankelijk via het pad dat vanaf de Helmichstraat het terrein op loopt. Ook is via de verbindingsgang met bouwdeel B dit bouwdeel te bereiken. Via de entree komt men op een rondloop terecht. Aan deze rondloop bevinden zich 16 zit-/slaapkamers met een aparte badkamer. Ook bevinden zich op de begane grond twee huiskamers/keukens met een oppervlakte van circa 55 m².

1^e verdieping

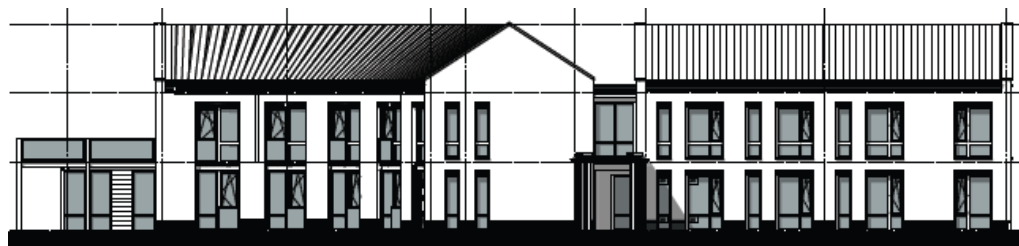
De indeling van de eerste verdieping is nagenoeg hetzelfde als de indeling op de begane grond. De tweede bouwlaag is iets kleiner dan de eerste bouwlaag en bestaat uit 14 zit-/slaapkamers. Dit heeft tot gevolg dat de huiskamers/keukens op deze verdieping iets dichters tot de binnenplaats schuiven. Vanuit de huiskamers/keukens heeft men op deze verdieping toegang tot een dakterras. Dit terras bevindt zich boven de huiskamers/keukens op de begane grond.

Gevelaanzichten

De navolgende afbeelding geven verschillende gevelaanzichten van de bebouwing van bouwdeel C weer. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap.



Voorgevel (bron: Geesink Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Rechtergevel (bron: Geesink Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Tuingevel (bron: Geesink Weusten Architecten, 20 januari 2015)



Linkergevel (bron: Geesink Weusten Architecten, 20 januari 2015)

4.3 Parkeren

In het plangebied worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder dienen de 5 nu op het terrein aanwezige parkeerplaatsen ten behoeve van de aanleunwoningen aan de Altena te worden teruggebracht. Ditzelfde geldt voor de nu aan de Helmichstraat aanwezige parkeerplaatsen. Het gaat hierbij om 15 parkeerplaatsen. De exacte toetsing aan de parkeernormen vindt plaats in paragraaf 5.10.2. Daaruit blijkt dat de parkeerbalans geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.4 Groenstructuur

In de beschrijving van de huidige situatie is al ingegaan op de groenstructuur in en nabij het plangebied. Deze blijft in de toekomst behouden. De waardevolle eiken in de bomenrijen langs de westelijke en noordelijke rand van het plangebied worden gehandhaafd. Ook de waardevolle kastanjes, rode beuk en linden op de voorzijde van het perceel blijven behouden. Bestaande struiken en gras worden vervangen. En er wordt een looproute naar de dichtstbijzijnde bushalte aan de Stadswal gerealiseerd en er wordt een looproute van de aanleunwoningen aan de Altena naar het restaurant in het woonzorgcentrum gecreëerd. Aanvullend zal een inrichtingsplan voor de buitenruimte worden opgesteld. Hierin wordt zorg gedragen voor het behoud en de versterking van de groene uitstraling van het gebied.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.2 Toetsing

In juni 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het woonzorgcentrum Sancta Maria². Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen bodemverontreiniging aanwezig die een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De geanalyseerde mengmonsters voldoen aan de gestelde normen. De streefwaarde overschrijding aan barium in het grondwater heeft geen actuele risico's in zich die een belemmering vormen. Er is geen aanleiding om de gemeten concentratie aan barium in het grondwater als antropogene verontreiniging te zien. De concentratie aan barium wordt als van nature voorkomende diffuus verhoogde achtergrondwaarde beschouwd. Opgemerkt wordt dat eventueel vrijkomende grond, bij afvoer hiervan, niet vrij toepasbaar is. Hergebruik van deze grond is aan bepaalde, door de gemeente gestelde, voorwaarden gebonden. De grond kan echter zonder voorwaarden worden hergebruikt op het eigen terrein.

5.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland

² FMA-Nillesen. (20 juni 2014). Verkennend bodemonderzoek 'Zorgcentrum Sancta Maria' Helmichstraat 22 te Huissen, projectnummer: BO20140176.

opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.2.2 Toetsing

In mei 2014 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het woonzorgcentrum Sancta Maria³. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de Ecologische Hoofdstructuur, Gelders Natuurnetwerk, ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied komt door de beoogde plannen niet in het geding. Vanwege de kleine ruimtelijke ingreep, reeds tussenliggende verstorende elementen (woningen, wegen) en de vermindering van het (bezoekers)verkeer rond het plangebied is van een negatief effect geen sprake.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het niet op voorhand uit te sluiten is dat vleermuizen verblijfplaatsen hebben in de te slopen bebouwing. Vervolgonderzoek naar deze soortgroep is daarom noodzakelijk om meer duidelijkheid hierover te geven. Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden in de periode van medio mei tot eind september. Middels vier gerichte veldbezoeken wordt in de kraamperiode (15 mei – 15 juli) en de paarperiode (15 augustus – 30 september) onderzoek gedaan naar het voorkomen van verschillende type verblijfplaatsen in het plangebied. Andere strikt beschermde soorten maken geen gebruik van het plangebied. Vervolgonderzoek naar deze soortgroepen is daarom niet nodig.

De zorgplicht is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder mogen werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels hebben niet uitgevoerd worden.

Naar aanleiding van de quick scan flora en fauna is een vleermuisonderzoek uitgevoerd⁴. Uit dit onderzoek blijkt dat verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. In de bebouwing zijn twee paarverblijfplaatsen, één zomerverblijfplaats en één kraamverblijfplaats aangetroffen. Het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is om die reden noodzakelijk.

Door het treffen van mitigerende maatregelen kunnen de negatieve effecten van het voornemen op de gewone dwergvleermuis worden verzacht waardoor een aanvraag ontheffing Flora en faunawet conform het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (artikel 2, lid 3) mogelijk is. De noodzakelijke maatregelen zijn uitgewerkt in het vleermuisonderzoek dat als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

³ SAB. (29 mei 2014). Quick scan flora en fauna renovatie woonzorgcentrum Sancta Maria, projectnummer: 140165.

⁴ SAB (21 juli 2015). Vleermuisonderzoek Sancta Maria Helmichtstraat 22, Huissen, projectnummer 140165

5.2.3 Conclusie

Wanneer de voornoemde ontheffing wordt aangevraagd en verleend en wanneer wordt voldaan aan de mitigerende maatregelen, kan geconcludeerd worden dat het aspect flora en fauna geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de gevoelige functies.

5.3.2 Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies(woningen, maatschappelijke voorzieningen en centrumfuncties) deel uit van een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. Het woonzorgcentrum wordt aangeduid als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast de voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende functies, zoals woningen, maatschappelijke voorzieningen en centrumfuncties.

Adres	Functie
Helmichstraat 13	Bed & breakfast

Helmichstraat 1	Zalencentrum
Stadsdam 1	Dominicanenklooster
Onbekend	Begraafplaats
Langekerkstraat 19	Stichting Speel-O-Theek Zwaan Kleef Aan
Helmichstraat / Vierakkerstraat	Diverse detailhandel

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kunnen de bovenstaande functies als volgt worden gecategoriseerd. Daarbij zijn de bijbehorende richtafstanden aangegeven:

Adres	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Helmichstraat 13	Hotel en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
Helmichstraat 1	Hotel en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
Stadsdam 1	Hotel en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
Onbekend	Begrafenisondernemingen: begraafplaatsen	0	0	10	0
Langekerkstraat 19	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0
Helmichstraat / Vierakkerstraat	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, bedraagt voor de verschillende functies in de omgeving 10 meter. De afstand tussen de bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving en het milieuhindergevoelige woonzorgcentrum bedraagt meer dan 10 meter. Bovendien kan het gebied worden aangemerkt als een gemengd gebied, waardoor de richtafstand met één stap worden verminderd. In dat geval bedraagt de richtafstand 0 meter. Hieraan wordt voldaan.

5.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge

van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

5.4.2 Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf weergegeven.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Stadswal

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de ambitiewaarde van 48 dB worden overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Stadswal bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De bovengrens uit het gemeentelijke geluidsbeleid bedraagt tevens 63 dB. Hiermee zijn de optredende geluidsbelastingen ook lager dan de bovengrens uit het gemeentelijke geluidsbeleid.

Helmichstraat

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de ambitiewaarde van 48 dB worden overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Helmichstraat bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De bovengrens uit het gemeentelijke geluidsbeleid bedraagt tevens 63 dB. Hiermee zijn de optredende geluidsbelastingen ook lager dan de bovengrens uit het gemeentelijke geluidsbeleid.

Julianastraat

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de nieuwbouw de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de ambitiewaarde van 48 dB niet worden overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Julianastraat bedraagt 45 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Stadswal en de Helmichstraat, het vergroten van de afstand tussen het woonzorgcentrum en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

⁵ SAB. (5 februari 2015). Akoestisch onderzoek wegverkeer Sancta Maria, gemeente Lingewaard, projectnummer: 140165.

Verlening van hogere waarden

Voor het woonzorgcentrum kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Lingewaard heeft in de 'Nota Hogere Grenswaarden' (28 maart 2007) ruimtelijke situaties, zogenaamde Locatie specifieke criteria, omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde onthefingscriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing. Dit locatie specifieke criterium is in deze situatie van toepassing. Het bestaande woonzorgcentrum wordt namelijk gedeeltelijk gesloopt en daarvoor in de plaats komt de nieuwbouw van het woonzorgcentrum Sancta Maria.

Daarnaast worden in het geluidsbeleid van de gemeente per geluidsklasse ("onrustig", "zeer onrustig" en "lawaaig") aanvullende criteria bij de afweging van een hogere grenswaarde betrokken. Het plan is gelegen in de geluidsklasse "lawaaig". Navolgend worden de relevante aanvullende criteria uit het geluidsbeleid samengevat.

Relevante criteria tot en met de geluidsklasse "lawaaig"

- Alle mogelijke maatregelen (de geluidsbron stiller maken dan wel de afstand te vergroten) moeten worden getroffen;
- Slechts in het geval van het opvullen van een open plaats tussen de bestaande bebouwing en/of ter plaatse van vervangende nieuwbouw, nieuwe gevoelige bestemmingen worden gebouwd in de geluidsklasse "lawaaig";
- De lucht- en contactgeluidsisolatie tussen de woningen/appartementen wordt met één geluidsklasse aangescherpt.

Opgemerkt wordt dat alle mogelijke maatregelen zijn getroffen. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om verdere maatregelen te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bovenstaande betekent dat een aanvullend onderzoek dient te worden verricht naar de gevelgeluidwering en de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen de woningen. Daarnaast dient voor de woningen een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Beide onderzoeken maken onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen (voorheen: bouwvergunning). Bij de uitvoering van deze onderzoeken dient hiermee rekening te worden gehouden.

De situatie past in het gemeentelijk beleid, aangezien de bovengrens niet wordt overschreden en een locatie specifieke criterium van toepassing is. Hierdoor wordt voor het woonzorgcentrum een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

	Stadswal			Helmichstraat		
	hogere waarden	waar-neem	waar-neem	hogere waarden	waar-neem	Waar-neem

		punt	hoogte		punt	hoogte
Nieuwbouw woonzorgcentrum	59 dB	9	7,5 m	52 dB	36	7,5

Aan te vragen hogere waarden

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaï gegarandeerd te worden. De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per bouwhoogtegebied (deel van het bouwvlak met dezelfde bouwhoogte) zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Maximale bouwhoogte in meter	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh	Minimaal benodigde gevelwering in dB
5	56	23
10	64	31
14	57	24
17	59	26

Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het aanvullend bouwakoestisch onderzoek uitgevoerd.

5.4.3 Conclusie

Met het verlenen van de hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in beteke-

nende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

5.5.2 Toetsing

In het plangebied wordt het bestaande woonzorgcentrum met 84 kamer gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woonzorgcentrum gerealiseerd met circa 60 wooneenheden. Het nieuwe gebouw voldoet aan de huidige normen. In het plangebied is geen toename in het aantal wooneenheden en het aantal te realiseren woningen is dus kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootsteldingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Een woonzorgcentrum is een gevoelige functies zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Gezien het feit dat het plangebied niet binnen de onderzoekzones

van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg ligt, kan nadere toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven.

5.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect lucht geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

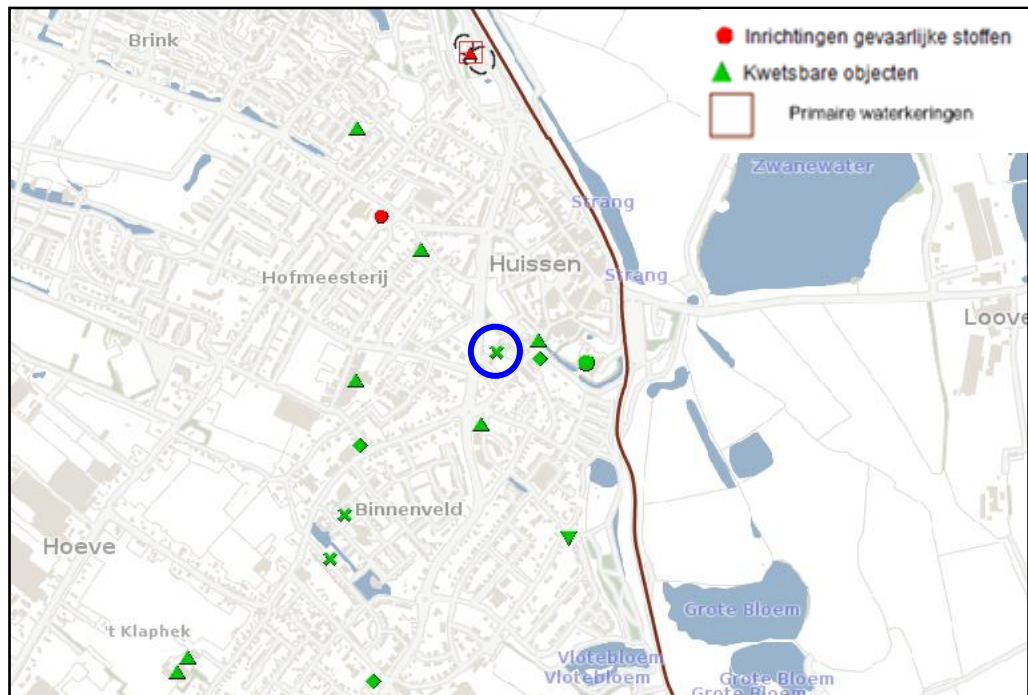
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

5.6.2 Toetsing

Op de navolgende uitsnede van de Risicokaart Nederland is te zien dat het plangebied is aangeduid als kwetsbaar object (tehuis).



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw)

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle transportroutes gelegen. Ten noorden van het plangebied bevinden zich twee risicovolle inrichtingen. Het betreft het zwem- en instructiebad Jottem BV aan de Van Voorststraat 19 en het Shell Tankstation Veenhuis aan de Ir. Molsweg 1. Voor het zwem- en instructiebad geldt dat de PR 10^{-6} -contour op de inrichting ligt. Voor het tankstation geldt voor het vulpunt een PR 10^{-6} -contour van 35 meter, voor het lpg/reservoir een PR 10^{-6} -contour van 25 meter en voor de lpg/afleverinstallatie een PR 10^{-6} -contour van 15 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bij lpg-tankstations bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op ruim 400 meter afstand van het zwem- en instructiebad en circa 750 meter afstand van het tankstation. De afstand tussen het plangebied en deze risicovolle inrichtingen is voldoende groot en gezien het feit dat het aantal personen in het plangebied afneemt, kan een nadere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Huissen ligt op ruim 1.000 meter afstand van het Pannerdens Kanaal. Nabij het plangebied, op circa 300 meter afstand, bevindt zich een primaire waterkering. Deze waterkering moet volgens de Waterwet een hoogwaterstand met een voorkomingskans van 1 maal per 1.125 jaar kunnen weerstaan. Het aantal personen in het plangebied neemt als gevolg van de ontwikkelingen af. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan dus ook in dit geval achterwege blijven.

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.7 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder. Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschap beleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

5.7.1 Nationaal beleid – Waterwet en het Nationaal Waterplan

De Waterwet inwerking getreden 22 december 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan ‘Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst’ is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

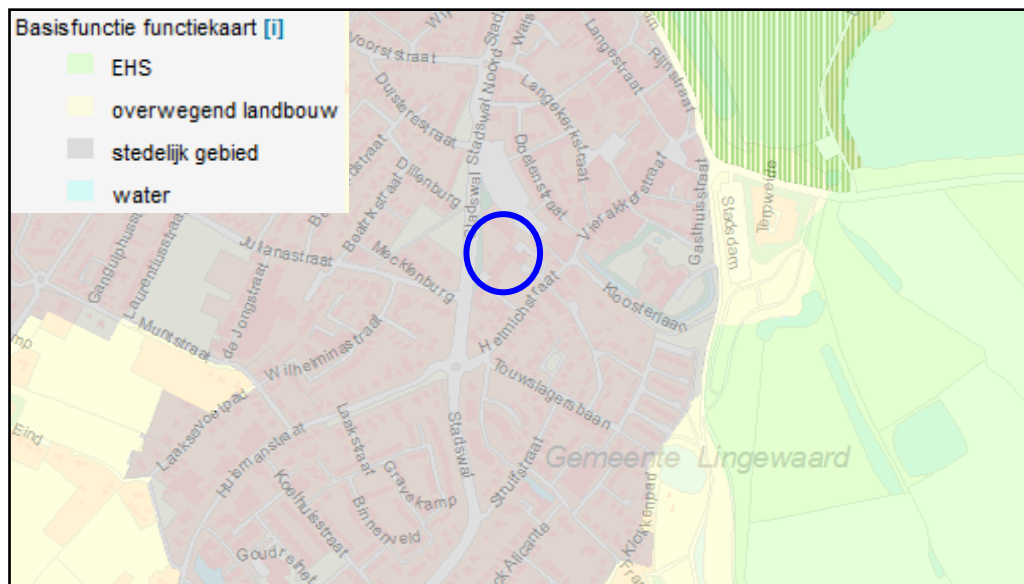
Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Het plangebied ligt in het gebied ‘Hoog Nederland’. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

5.7.2 Provinciaal beleid – Waterplan Gelderland 2010-2015

Het provinciaal beleid is verwoord in Waterplan Gelderland 2010-2015. Hierin staat verwoord hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden.

Het Waterplan is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van

wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.



Uitsnede Waterplan met globale aanduiding plangebied (blauw)

Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom en dus volgens de definitie van het Waterplan in het stedelijk gebied. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

5.7.3 Gemeentelijk beleid – Waterplan Lingewaard

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

5.7.4 *Beleid Waterschap – Waterbeheerplan 2010-2015*

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

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland 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.

5.7.5 *Situatie plangebied*

Huidige situatie

In de huidige situatie is de locatie in gebruik als woonzorgcentrum met bijbehorende gronden. Het plangebied is voor een deel verhard en voor een deel onverhard. De oppervlakte van de huidige bebouwing beslaat circa 2.100 m². Daarnaast is er ook erfverharding aanwezig.

Toekomstige situatie

Middels dit bestemmingsplan wordt de sloop en nieuwbouw van het woonzorgcentrum in het plangebied mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en ter plaatse wordt een nieuw woonzorgcentrum opgericht. Het bouwplan voor het toekomstige woonzorgcentrum beslaat een oppervlakte van circa 2.300 m². Daarnaast is ook in de toekomstige situatie sprake van erfverharding. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal vierkante meters verharding waarschijnlijk toe. Deze toename zal in praktijk redelijk beperkt zijn. Daarnaast blijft er nog voldoende onverharde ruimte in het plangebied over. Het plan leidt niet tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van het nieuwe woonzorgcentrum geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal evenals in de huidige situatie, ten behoeve van het vuile water, aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

5.7.6 *Toetsing*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat

meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor onderhavig plangebied is op 12 september 2014 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Rivierenland is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Omdat de toename aan verhard oppervlak minder dan 500 m² in het stedelijk gebied is, wordt gesteld dat het plan een gering effect op de waterhuishouding heeft. Het plan wordt hydrologisch als niet relevant gezien en er is geen compenserende waterberging nodig.

5.7.7 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

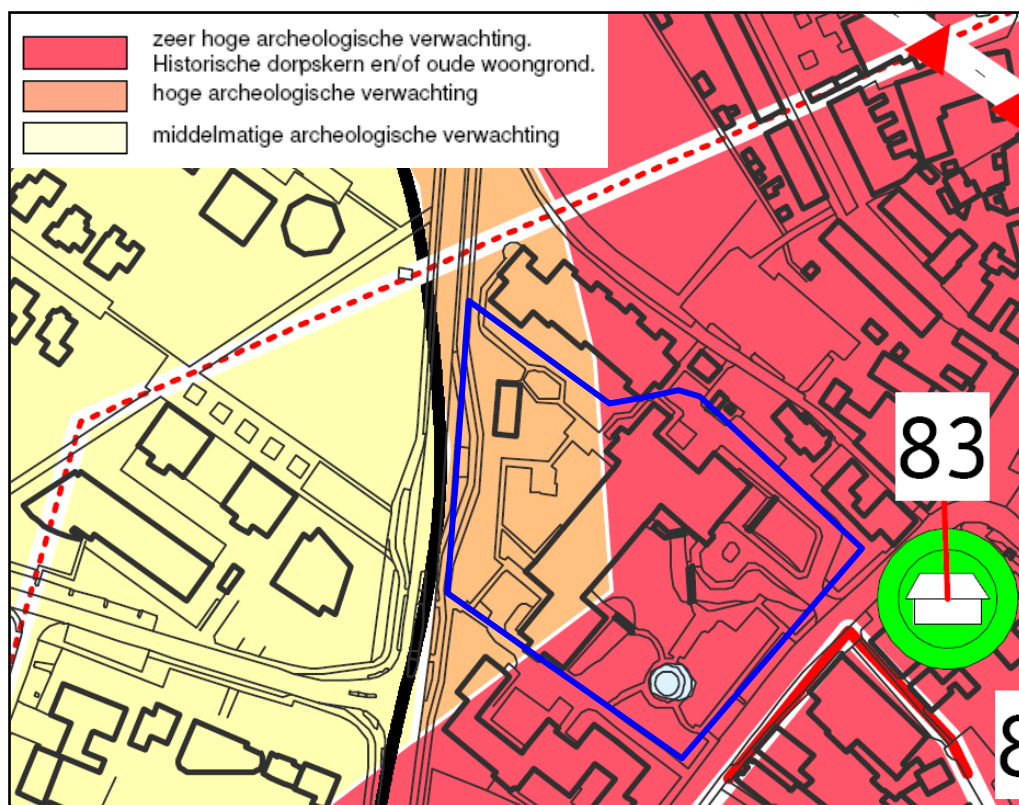
5.8 Archeologie

5.8.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

5.8.2 Toetsing

De gemeente Lingewaard heeft een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Hierop is te zien dat het oostelijke deel van het plangebied binnen een zeer hoge archeologische verwachtingszone ligt en het westelijke deel van het plangebied binnen een hoge archeologische verwachtingszone ligt. Voor deze gebieden geldt dat de gemeente streeft naar behoud in huidige staat. Voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 30 cm –mv een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm –mv een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Gezien het feit dat de bodemingrepen in het plangebied een groter oppervlak beslaan, is in dit geval een archeologisch onderzoek uitgevoerd.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied (blauw)

In juni 2014 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie van het woonzorgcentrum Sancta Maria⁶. Dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk archeologische resten zullen worden verstoord. Meer specifiek zijn de volgende bevindingen van belang: het plangebied ligt direct ten zuiden van de historische (stads)kern van Huissen. In de ondergrond bevindt zich een archeologische cultuurlaag en kunnen mogelijk resten van bebouwing uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe tijd aanwezig zijn. Gezien de ligging van het plangebied op een oeverwal die in de Romeinse tijd is ontstaan, kunnen in (de onderzijde van) deze cultuurlaag archeologische resten van nederzettingsterreinen maar ook van eventuele grafvelden of beakkering uit de Romeinse tijd en/of Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het plangebied. Gezien de verwachte aanwezigheid van nederzettingenresten uit de Late Middeleeuwen, maar mogelijk ook een grafveld (en andere sporen) uit de Vroege Middeleeuwen en wellicht de Romeinse tijd wordt geadviseerd om dit vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende en waarderende fase, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort

⁶ RAAP. (5 juni 2014). Plangebied Sancta Maria te Huissen, gemeente Lingewaard; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek).

conform de KNA versie 3.3 plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen wordt het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De kosten die hiermee gepaard zijn, zijn door de initiatiefnemer gereserveerd.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.9.2 Toetsing

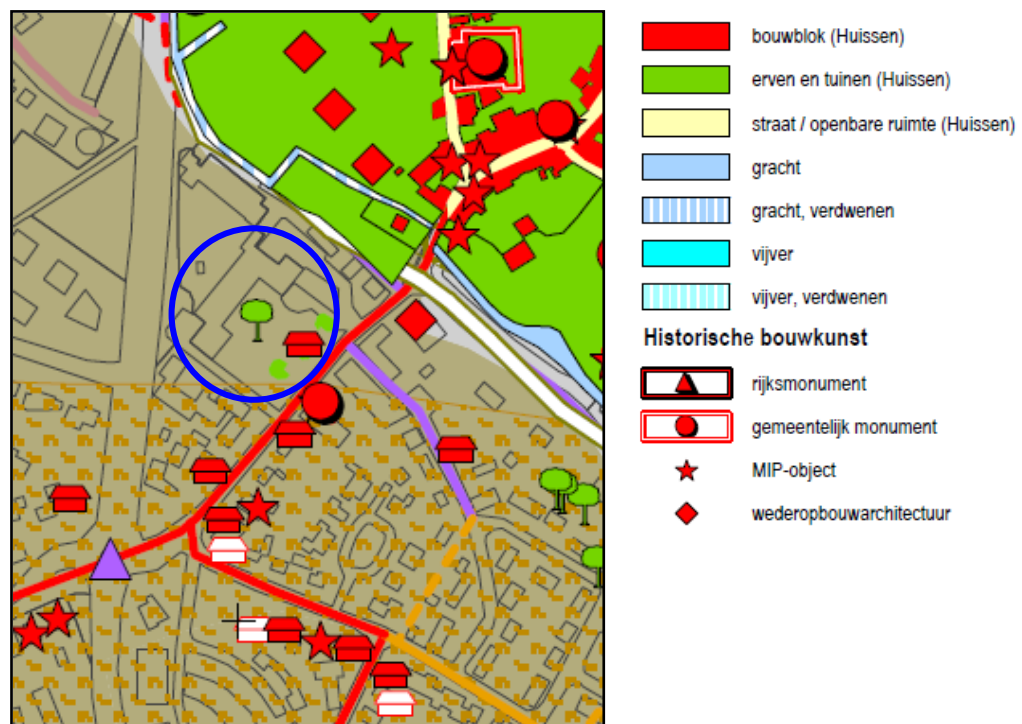
In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Wel zijn enkele bomen in het plangebied aangewezen als waardevolle boom. Deze bomen blijven in de toekomst behouden. Zoals op de navolgende uitsneden van topografische kaarten is te zien, betreffen het Dominicanenklooster en de Rooms-Katholieke kerk historische elementen, die al sinds decennia in de omgeving van het plangebied gelegen zijn. Het woonzorgcentrum is pas sinds 1975 in het plangebied gevestigd. Het plan heeft geen negatief effect op eventueel in het plangebied of de omgeving aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Uitsneden topografische kaarten 1932 (links) en 1977 (rechts) met aanduiding plangebied (blauw)

In 2012 is het document 'Binnenstad Huissen - cultuurhistorisch onderzoek en waardering' opgesteld⁷. Dit stuk is in april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het cultuurhistorisch onderzoek van de binnenstad hangt samen met de voornoemde wijziging van het Bro, waarbij het meewegen van cultuurhistorie in ruimtelijke planvormingsprocessen en het uiteindelijk vastleggen in het bestemmingsplan verplicht is geworden. In het cultuurhistorisch onderzoek is aandacht voor de stedelijke structuren, gebouwen, openbare ruimte en archeologie in de kom van Huissen. Het rapport is opgebouwd uit drie delen: de historische ontwikkeling, de ruimtelijke typering en de waardering.

Het plangebied ligt net ten zuiden van de binnenstad en de Helmichstraat, waaraan het woonzorgcentrum gelegen is, betreft een aanloopstraat naar een van de belangrijkste winkelstraten in het centrum, namelijk de Vierakkerstraat. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied zorgt niet voor aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden in het plangebied of de omgeving.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met globale aanduiding plangebied (blauw)

5.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

⁷ SteenhuisMeurs BV. (december 2012). Binnenstad Huissen - cultuurhistorisch onderzoek en waardering.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

In dit plan wordt het huidige woonzorgcentrum herbouwd. Op dit moment heeft het gebouw 84 wooneenheden voor bewoners. In de toekomst zal het gebouw uit circa 60 wooneenheden bestaan. Het aantal personen in het plangebied neemt als gevolg van de ontwikkeling af. Dit geldt ook voor het aantal verkeersbewegingen van en naar het woonzorgcentrum. De uitvoering van dit bestemmingsplan zal daarom niet leiden tot een extra verkeersaantrekkende werking.

5.10.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet.

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er in totaal ten behoeve van het woonzorgcentrum met 84 kamers, de 18 aanleunwoningen en 9 inleunappartementen in totaal 31 parkeerplaatsen aanwezig. Dit betreffen 14 parkeerplaatsen langs de straat en 17 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Er zijn geen problemen met betrekking tot de parkeersituatie bekend.

Toekomstige situatie

De nieuwe situatie heeft betrekking op het woonzorgcentrum. In dit gebouw worden circa 60 wooneenheden gerealiseerd. Daarvan betreft circa de helft een verpleeghuisbed en de helft een aanleunwoning. Voor verpleeghuisbedden wordt op grond van de CROW-normen⁸ voor verpleeg- en verzorgingstehuizen uitgegaan van een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per bed. Voor aanleunwoningen (en serviceflats) wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 30 verpleeghuisbedden en 30 aanleunwoningen in het woonzorgcentrum bedraagt de parkeerbehoefte 39 parkeerplaatsen. In het plangebied worden 47 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt (zie afbeelding paragraaf 4.1). Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling.

Naast het woonzorgcentrum liggen de 18 bestaande aanleunwoningen en 9 inleunwoningen. Hiervoor geldt ook een parkeernorm van 0,8. De parkeerbehoefte voor deze woningen bedraagt 21,6 parkeerplaatsen. In totaal bedraagt de toekomstige parkeerbehoefte dus 60,6 parkeerplaatsen. Aanvullend aan de 47 parkeerplaatsen in het plangebied zijn er 11 parkeerplaatsen langs de Helmichstraat aanwezig en 4 parkeerplaatsen aan de zuidoostzijde van de aanleunwoningen. Het totaal aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het woonzorgcentrum, de aanleunwoningen en de inleunwoningen bedraagt daarmee 62 parkeerplaatsen. Dit is voldoende voor de genoemde maatschappelijk voorzieningen.

Bovendien zijn in het plangebied in de toekomst enerzijds minder wooneenheden aanwezig en anderzijds meer parkeerplaatsen. Voor wat betreft het aspect parkeren vindt er dus een verbetering plaats ten opzichte van de huidige situatie.

⁸ CROW. (13 december 2012). Publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

In extreem drukke situaties kan eventueel gebruik worden gemaakt van een openbare parkeerplaats ten noordoosten van het plangebied. Deze parkeerplaats ligt aan de Achter de Gracht en bestaat uit circa 40 parkeerplaatsen.

5.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

5.11 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

5.12 Niet gesprongen explosieven

5.12.1 Algemeen

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks Conventionele Explosieven gevonden. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

5.12.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een controleverzoek naar de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uitgevoerd⁹. De bijbehorende memo is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De conclusie van het onderzoek is in deze paragraaf weergegeven.

Op basis van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat het plangebied kan worden beschouwd als een verdacht gebied op de aanwezigheid van conventionele explosieven. Alvorens op deze locatie bodemroerende werkzaamheden worden aangevangen dient derhalve een opsporing te worden uitgevoerd conform het gestelde in het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven, WSCS-OCE 2012 versie 1. Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt omtrent de noodzakelijke werkzaamheden ten behoeve van de opsporing van explosieven.

⁹ Gemeente Lingewaard. (10 december 2014). Controleverzoek explosieven Tweede Wereldoorlog, kenmerk: 14UIT00000.

5.12.3 Conclusie

In de uitvoeringsfase van de sloop en herbouw van het woonzorgcentrum wordt het opsporingsproces naar conventionele explosieven voortgezet. Indien blijkt dat er niet gesprongen explosieven aanwezig zijn, zullen de uitvoeringswerkzaamheden niet aanvangen, voordat de conventionele explosieven zijn ontmanteld en/of verwijderd.

6 Plansystematiek

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Maatschappelijk

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg;
- zorg en welzijn;
- jeugd/kinderopvang;
- onderwijs;
- religie;
- uitvaart;
- bibliotheken;
- openbare dienstverlening;
- verenigingsleven;
- woonzorgcomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling'.

Op de verbeelding is over het gehele bouwvlak de aanduiding 'zorginstelling' opgenomen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Tevens zijn de maximale goothoogten en maximale bouwhoogten opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) is de vaststelling van een exploitatieplan verplicht wanneer een vast te stellen bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) is geregeld in welke gevallen sprake is van een bouwplan. Een bouwplan betreft:

- a de bouw van een of meer woningen;
- b de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- d de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- f de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een hoofdgebouw c.q. zorgcomplex mogelijk. Het gaat hier dus om een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro.

Dit betekent in principe dat er een verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet nodig als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, het stellen van locatie-eisen en het bepalen van het tijdvak of fasering niet noodzakelijk zijn (artikel 6.12 lid 2 Wro).

In de gegeven situatie geeft de gemeente het perceel gelegen tussen de Helmichstraat en de Stadswal in erfpacht uit en is in die zin geen initiatiefnemer van de ontwikkeling en realisatie van het zorgcomplex. De gemeente verzorgt enkel de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de grondexploitatieovereenkomst c.q. de anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is ook vastgesteld dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Met de hoogte van de exploitatiebijdrage resulteert voor de gemeente een positief saldo op de grondexploitatie. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

8 Procedure

8.1 Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg is dit plan voorgelegd aan de Provincie Gelderland. De reactie van de provincie heeft geleid tot een nadere aanvulling van het onderdeel 'Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking'. De initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium de omgeving omtrent het bouwplan geïntegreerd. Met de verdere planontwikkeling is rekening gehouden met hetgeen is ingebracht.

8.2 Zienswijzen

De resultaten van de zienswijzen in het kader van dit bestemmingsplan zijn opgenomen bij het raadsbesluit tot vaststelling.