

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingsplan 'Huissen, Aloysiuslocatie e.o.'

Gemeente Lingewaard

Datum: juni 2020
Projectnummer: W-20004

1. Beschrijving van het project

Vanwege de behoefte aan woningen in het centrum van Huissen en om een deel van de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Huissen op te vangen, worden in het historische stadscentrum de Aloysiuslocatie en de gemeentelijke vergaderlocatie direct ten zuiden daarvan, herontwikkeld tot een nieuw woongebied; op de Aloysiuslocatie zelf een programma van 27 à 30 woningen en op de gemeentelijk vergaderlocatie 8 appartementen.

Twee mogelijke alternatieven voor de beoogde woningbouw op de gemeentelijke vergaderlocatie betreffen a) de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA) van maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte en b) de realisatie van maximaal 16 zorgwoningen. Eén van deze twee functies komt dan in de plaats van de woningbouw in dit deelgebied.

Centraal in het plangebied, tussen beide deelgebieden door, wordt een kleine steeg, een zogenaamd 'gasje', gerealiseerd, dat een snelle, informele verbinding voor fietsers en voetgangers mogelijk maakt tussen de Doelenstraat en de Langekerkstraat. Ten noorden en ten zuiden van dit gasje wordt onder de nieuwe (woon)bebouwing en mogelijk ook onder de MFA een (half)verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Huissen'.



Afbeelding 1.1.: globale ligging en begrenzing plangebied

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling moet gemotiveerd worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling moet het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging maken of een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

- D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De realisatie van de beoogde ontwikkeling in het voorliggende plangebied blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden als genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag moet nagaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. kan daarom wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig zijn. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Ondanks dat de gemeente zelf de initiatiefnemer is in dit project, kiest ze er gezien de impact op het centrum van Huissen toch voor om een m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie op te stellen. De gemeente moet op een zo vroeg mogelijk moment besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet rekening gehouden worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

Het programma betreft maximaal 38 woningen in bestaand stedelijk gebied. Als alternatief voor woningbouw op de gemeentelijke vergaderlocatie (8 woningen) is ook een MFA mogelijk van maximaal 1.000 m² bvo of 16 zorgwoningen. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, 100 ha aaneengesloten gebied en/of 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

2. Plaats van het project / activiteit

Het project heeft betrekking op een locatie die ook wel bekend staat als de Aloysiuslocatie e.o. en wordt globaal begrensd door de Conventstraat aan de noordzijde, de Langekerkstraat aan de oostzijde en (de achterzijde van de percelen aan) de Doelenstraat aan de zuid- en westzijde. Afbeelding 1.1 toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Het plangebied in de binnenstad van Huissen binnen bestaand stedelijk gebied.

In het beeldregieplan zijn twee voorkeursmodellen opgenomen. Dit betreffen mogelijke uitwerkingen, die nog aan verandering onderhevig kunnen zijn binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt. In de regels is daarbij gekozen voor iets meer flexibiliteit. Voor de Aloysiuslocatie is op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden van 30 opgenomen. Voor de locatie gemeentelijke vergaderzalen is een maximum aantal wooneenheden van 8 opgenomen. De verdeling in categorieën voor woningbouw die wordt gehanteerd is dat op de Aloysiuslocatie 1/3 sociale huur en 2/3 vrije sector (koop of huur) wordt gerealiseerd en op de locatie van de vergaderzalen 1/3 betaalbaar (= tot € 189.000,- prijspeil 2020) en 2/3 vrije sector (koop of huur). Als alternatief voor woningbouw is/zijn op de gemeentelijke vergaderlocatie ook een MFA mogelijk van maximaal 1.000 m² bvo of 16 zorgwoningen.



Afbeelding 3.1 voorkeursmodel 1



Afbeelding 3.2 voorkeursmodel 2

3. *Samenhang met andere activiteiten*

In dezelfde ontwikkeling als onderhavig plangebied worden ook de herontwikkeling van het Raadhuisplein en de herinrichting van het parkeerterrein 'Achter de Gracht' meegenomen. De herinrichting van deze pleinen is echter al mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zodat de betreffende gronden niet in onderhavig bestemmingsplan hoeven te worden meegenomen.

Er zijn geen andere activiteiten in de directe omgeving van het plangebied gepland of in uitvoering die een directe samenhang hebben met het plangebied.

Het beoogde woningbouwprogramma in het plangebied sluit goed aan op de kwalitatieve woningbehoefte zoals die voortkomt uit het lokale en regionale woningmarktonderzoek dat de basis vormt voor de woonvisie van de gemeente Lingewaard en de subregionale woonagenda. De vraag in Huissen spitst zich vooral toe op starters en gezinnen die op zoek zijn naar rij-/ hoekwoningen in het goedkope en middeldure segment, tweekappers en vrijstaande woningen (voor de doorstroming). Daarnaast is er een aanzienlijke vraag naar koopappartementen in Huissen. Deze vraag is vooral afkomstig van oudere huishoudens die een woning dichtbij dagelijkse en medische voorzieningen zoeken. Voorliggend plan maakt woonvormen in de vorm van appartementen en/of grondgebonden woningen in de sociale huur, en goedkope en vrije sector (huur of koop) mogelijk. Het woningbouwprogramma leidt niet tot leegstand in de woningvoorraad.

Naast dat de ontwikkeling van plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte draagt het ook bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Niet alleen op de locatie zelf door hier een in de omgeving passende en duurzame ontwikkeling mogelijk te maken, maar ook daaromheen omdat een deel van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte wordt ondergebracht in een verdiepte parkeervoorziening. Hierdoor kan aan de omliggende openbare ruimte groene (verblijfs)kwaliteit worden toegevoegd.

4. *Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen*

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan al meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. Andere aspecten zullen in het verdere plantraject nog gedetailleerder worden onderzocht; voor deze aspecten wordt in de voorliggende notitie een inschatting gemaakt. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt. Op een aantal aspecten is juist sprake van positieve effecten.

Archeologie

Een klein deel van het plangebied kan op basis van archeologisch onderzoek worden vrijgegeven. Dit betreft de gehele voormalige kleuterschool (Langekerkstraat 15 en 17) en een kelder halverwege het te slopen gebouw aan de Conventstraat 2. De overige bestaande bebouwing op de Aloysiuslocatie (Langekerkstraat 19) is gefundeerd op poeren tot een diepte van circa 0,8 m onder peilniveau (voornamelijk binnenmuren) tot maximaal 4,0 m onder peilniveau (buitenmuren). Tussen en onder deze poeren is het verwachte archeologisch niveau (vanaf maaiveld tot minimaal 2,0 m -mv) mogelijk nog redelijk ongeroerd. Het is niet duidelijk in hoeverre de bodem is verstoord onder de overige voormalige gebouwen in het plangebied die reeds in de 20^e eeuw zijn gesloopt.

Gezien de hoge archeologische verwachting van het plangebied, en mogelijk een goede conservering buiten de bestaande bebouwing, wordt aanbevolen vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van Inventariserend Veldonderzoek – Proefsleuven (IVO-P) in het plangebied.

Concreet wordt voorgesteld om een Programma van Eisen (PvE) op te stellen voor een verkennend en waarderend proefsleuvenonderzoek (IVO-P), waarin het niet vrijgegeven deel van het plangebied wordt onderzocht. Dit onderzoek vindt plaats nadat de bestaande bebouwing (voor zover noodzakelijk) is gesloopt. Het onderzoek kan worden uitgevoerd voorafgaand aan de start van de overige bouwwerkzaamheden.

Geluid

Ten gevolge van de Doelenstraat, Langekerkstraat, Coventstraat en Raadhuisplein treden overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor deze wegen is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Om de geluidsbelasting op de toekomstige woningen binnen het plangebied te reduceren wordt geadviseerd de snelheid van de omliggende wegen te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u. De gemeente heeft ingestemd met deze maatregel. Deze aanpassing zal echter later, na de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan, plaatsvinden. Hierdoor is een aanvraag hogere waarde voor beide bouwvlakken noodzakelijk.

Explosieven

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

- Afwerpmunitie (afgeworpen), 500 lb M.C. en brandbommen van onbekend type/kaliber tot een diepte van 4,85 m +NAP;
- Geschutmunitie (verschoten), diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155 mm/15 cm tot een diepte van 2,5 m -mv (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel tot 8,6 m +NAP.

Om de risico's met betrekking op CE te minimaliseren zal voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces worden uitgevoerd.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Een klein deel van het plangebied kan op basis van archeologisch onderzoek worden vrijgegeven. Gezien de hoge archeologische verwachting van het plangebied, en mogelijk een goede conservering buiten de bestaande bebouwing, wordt aanbevolen vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van Inventariserend Veldonderzoek – Proefsleuven (IVO-P) in het plangebied. Concreet wordt voorgesteld om een Programma van Eisen (PvE) op te stellen voor een proefsleuvenonderzoek (IVO-P), waarin het niet vrijgegeven deel van het plangebied wordt onderzocht. Dit onderzoek vindt plaats nadat de bestaande bebouwing (voor zover noodzakelijk) is gesloopt en wordt voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden uitgevoerd.
Milieuzonering	+	+	Het centrum van Huissen is aan te merken als een 'gemengd gebied' gezien de mix van functies die in het stadscentrum aanwezig is. Dit betekent dat de richtafstanden (behalve voor het aspect gevaar) met één afstandsstap kunnen worden teruggebracht. Omdat in de directe nabijheid van het plangebied uitsluitend burgerwoningen en centrumvoorzieningen (maatschappelijk en horeca) voorkomen, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de beoogde nieuwe burgerwoningen. De centrumvoorzieningen vallen maximaal in milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied voor het maatgevende aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen voldaan.
Bodem	0	+	Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. De ODRA concludeert op basis van het uitgevoerde verkennende en aanvullende onderzoek dat de bodemkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de bouwplannen op de locatie, onder de voorwaarde dat de vrijkomende grond ter plaatse van de boringen 110 en 126 (overschrijdingen tussenwaarde) gescheiden ontgraven en afgevoerd worden.
Bezonnig	0	0	De voorliggende ontwikkeling leidt niet of nauwelijks tot schaduwwerking op omliggende woningen.
Brandveiligheid	0	+	De woningen zullen voldoen aan de brandvoorschriften uit het Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	+	Het centrumgebied van Huissen kent een hoge dynamiek. Ondanks deze dynamiek is de historische gegroeide structuur van het centrum nog vrijwel volledig intact. Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande karakter van de historisch gegroeide (wegen)structuur gerespecteerd en zelfs deels versterkt door de aanleg van een nieuw gasje.
Duurzaamheid	0	+	Bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied is veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie. De woningen worden gasloos gebouwd en de beoogde inrichting van het woongebied is klimaatbestendig vormgegeven. Minder verharding en minder parkeren op maaiveld biedt ruimte voor vergroening en tevens meer water en het vertraagt afvoeren daarvan. Het vergroenen van dit deel van de Huissense kern creëert kansen om de biodiversiteit te vergroten. De Aloysiuslocatie biedt een uitgelezen kans om het

			systeem van groene hoven te herstellen en aan te vullen en tevens een nieuwe publieke functie te vervullen voor bewoners en bezoekers.
Ecologie	0	0	Uit de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming komt naar voren dat nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar het gebruik van de gebouwen en nestkasten in het plangebied door huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Inmiddels zijn de resultaten uit het aanvullende onderzoek beschikbaar. Hieruit komt naar voren dat er een ontheffing moet worden aangevraagd voor zowel huismussen, gierzwaluwen als vleermuizen. Vooruitlopend op deze ontheffingsaanvraag is het noodzakelijk om tijdelijke maatregelen te treffen in de vorm van nestkasten, en uiteindelijk in de nieuwe situatie ook permanente voorzieningen aan te brengen. Deze ontheffingsaanvraag zal zoveel mogelijk parallel lopen aan de procedure van het bestemmingsplan. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.
Economie	0	+	Het voorliggende plan speelt in op de onderzochte woningbehoefte. Daarnaast kan een bijdrage worden geleverd aan de het terugdringen van de ondercapaciteit aan woningen binnen de subregio Arnhem e.o. en wordt voldaan aan de vraag naar woningen in de gemeente Lingewaard.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid
Externe veiligheid	0	0	Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute, de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de nog aan te leggen snelweg A15. De veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden geeft in haar advies aan dat daarbij incidentscenario's als explosie, plasbrand, fakkelbrand en toxische wolk kunnen optreden. De kans op een incident is echter klein. Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het relevante scenario toxische wolk. Het aantal aanwezigen neemt toe en betreft mogelijk beperkt zelfredzaam (zorgwoningen). Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Bij de keuze voor de optie zorgwoningen is voor de minder zelfredzamen enige begeleiding mogelijk wenselijk. Gezien de afstand tot de risicobron is voor het plan het binnenhuis schuilen waarschijnlijk het te adviseren handelingsperspectief voor het scenario.
Explosieven	-	+	Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het plangebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, waarschijnlijk explosieven zijn achtergebleven. Bij aanvang van de werkzaamheden worden deze opgespoord en onschadelijk gemaakt.
Geur	+	+	Het voorliggende initiatief veroorzaakt geen geurhinder. Ook in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die geurhinder veroorzaken ter plaatse van het plangebied.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	De voor het akoestisch onderzoek noodzakelijke gegevens van de omliggende wegen zijn verkregen van verkeersonderzoeken uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Ten gevolge van de Doelenstraat, de Langekerkstraat, de Coventstraat en het Raadhuisplein treden overschrijdingen op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De

			maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor deze wegen is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Om de geluidsbelasting op de toekomstige woningen binnen het plangebied te reduceren wordt geadviseerd de snelheid van de omliggende wegen te verlagen van 50 km/u naar 30 km/u. De gemeente heeft ingestemd met deze maatregel. Deze aanpassing zal echter later, na de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan, plaatsvinden. Hierdoor is een aanvraag hogere waarde voor beide bouwvlakken noodzakelijk. De aspecten railverkeerslawaaï en industrielawaaï zijn niet relevant voor het plangebied. Uiteraard zullen de toekomstige woningen voldoen aan de normen en grenswaarden uit de Wet geluidhinder.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	0	+	De hof op de Aloysiuslocatie moet een prominente rol krijgen als groene en openbare plek. Parkeerplaatsen worden daarom onder het volume opgelost waardoor ruimte ontstaat voor een groene inrichting met ruimte voor verblijf en tuinen. Dit komt tevens ten goede aan de biodiversiteit
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water en duurzaamheid.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	0	De verwachting is dat het huidige beoogde programma geen beperkingen oplevert ten aanzien van de verkeersafwikkeling rondom het plangebied.
Ondergrond	0	0	Er wordt voorzien in een (half)verdiepte parkeervoorziening.
Ruimtelijke kwaliteit	0	+	Het voormalige schoolgebouw (Aloysiuslocatie) staat al langere tijd leeg. Gezien de slechte staat van het gebouw en de gebrekkige ruimtelijke kwaliteit ervan heeft de gemeenteraad besloten om het pand te slopen en te vervangen door woningbouw. Door in het plangebied een in de omgeving passende en duurzame ontwikkeling mogelijk te maken, maar tevens daaromheen een deel van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte onder te brengen in een verdiepte parkeervoorziening wordt aan de omliggende openbare ruimte (verblijfs)kwaliteit toegevoegd.
Stikstofdepositie	0	0/+	Om de stikstofdepositie van het plangebied te bepalen zijn verschillende berekeningen gemaakt met Aeries. In deze berekening is een vergelijking gemaakt tussen a) de huidige situatie (=referentiesituatie) en de aanlegfase en b) de huidige situatie en de (toekomstige) gebruiksfase. Uit oriënterend onderzoek blijkt dat een projecteffect < 0,00 mol/ha/j ten gevolge van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet uit te sluiten is. Daarom is in onderhavig onderzoek een verschilberekening uitgevoerd om significant negatieve effecten te kunnen uitsluiten. Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect ten gevolge van de bestaande situatie voor alle rekenjaren groter is dan het projecteffect van de toekomstige situatie(s). Bij dergelijke projecteffecten zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Een vergunning in het kader van

			de Wet natuurbescherming kan op basis van het onderzoek afgegeven worden.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	Omdat deze locatie al bestaand een volledig verhard oppervlak heeft en er niets wordt toevoegen is watercompensatie hier niet van toepassing. Het hemelwater moet gescheiden aangeleverd worden. In de Doelenstraat wordt een hemelwaterriool aangelegd. Hier kan het hemelwater naar toe. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de toekomstige klimaatontwikkelingen. Er wordt naar gestreefd om de openbare ruimte 'robuust' uit te voeren. Hierbij wordt gedacht aan mogelijkheid voor waterberging binnen het straatprofiel tijdens zeer extreme situaties. Daarnaast kunnen groenzones enigszins verlaagd (circa 0,1 m) worden aangelegd om bij te dragen aan een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte. Ook wordt bij de nadere uitwerking van het plan getracht zoveel mogelijk groen aan te brengen. Dit eveneens in het kader van ruimtelijke (klimaat) adaptatie (hittestress).
Windhinder	0	0	N.v.t.