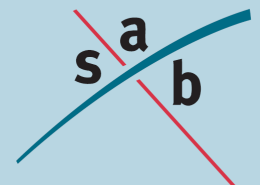


Bestemmingsplan

Millingen aan de Rijn, Bijlandtterrein

Gemeente Millingen aan de Rijn

Datum: 12 maart 2013
Projectnummer: 61609.02
ID: NL.IMRO.0265.BPBylandt-VSG1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ontwerp-bestemmingsplan	3
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	8
2	Het plan	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Huidige situatie plangebied	10
2.3	Toekomstige situatie plangebied	11
3	Haalbaarheid van het plan	17
3.1	Beleid	17
3.2	Milieu	26
3.3	Water	36
3.4	Flora en fauna	39
3.5	Archeologie	41
3.6	Verkeer en parkeren	43
3.7	Economische uitvoerbaarheid	44
4	Wijze van bestemmen	46
4.1	Algemeen	46
4.2	Dit bestemmingsplan	48
5	Procedure	51
5.1	Vorbereiding en inspraak	51
5.2	Overleg	51
5.3	Zienswijzen	51

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Saneringsplan
- Bijlage 2: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 3: Archeologisch advies
- Bijlage 4: Onderzoeken externe veiligheid
- Bijlage 5: Onderzoek flora en fauna
- Bijlage 6: Mitigatieplan
- Bijlage 7: Beoordeling geursituatie bunkerstation Reinplus in Millingen
- Bijlage 8: Beoordeling geursituatie scheepswerf Bodewes in Millingen
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek Reinplus van Woerden Bunker B.V.
- Bijlage 10: Luchtkwaliteit- en stofhinderonderzoek
- Bijlage 11: Beeldkwaliteitplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Millingen aan de Rijn is voornemens het bestemmingsplan voor het Bijlandtterrein te Millingen aan de Rijn te herzien. Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie. Aangezien het plangebied is gelegen in de woonkern, is gezocht naar een passende nieuwe functie voor het plangebied. Gelet op de overwegende woonfunctie ten westen en zuiden van onderhavig gebied en het uitzicht op de Rijn is het plangebied uitermate geschikt voor een woonfunctie, waar overigens ook behoefte aan is in de kern Millingen aan de Rijn.

Ten tijde van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan is reeds geconstateerd dat een kwaliteitsimpuls ter plaatse van dit plangebied noodzakelijk is. Er waren destijds plannen voor 48 woningen, in de vorm van twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. Een deel van de woningen, namelijk 14 woningen, lagen daarbij binnen een geluidszone van de nabijgelegen scheepswerf. De haalbaarheid kon destijds niet worden aangetoond, waardoor deze 14 woningen in het vigerend bestemmingsplan zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Het college was daarmee bevoegd het bestemmingsplan in een later stadium naar een woonfunctie te wijzigen. De overige 34 woningen zijn wel rechtstreeks bestemd. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben echter bij besluit van 22 februari 2005 goedkeuring onthouden aan het deel van het plangebied met de wijzigingsbevoegdheid en de locatie van enkele twee-onder-een-kap woningen. De reden van de onthouden goedkeuring is dat Gedeputeerde Staten van mening waren dat ter plaatse geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat kon worden gegarandeerd. Dit in verband met overlast van de nabijgelegen bunkerboot.

Het realiseren van een woonfunctie, waarmee de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied wordt verbeterd, is nog steeds gewenst. In dit kader is recent een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld, dat onder andere is afgestemd op de hinder die de nabijgelegen bunkerboot en de scheepswerf tot gevolg hebben. Een goed woon- en leefklimaat in het plangebied is daarmee gewaarborgd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in maximaal 13 dijkwoningen, in 14 starterswoningen en 1 vrije kavel. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen, zodat een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2 Ontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van inspraak vanaf 25 maart 2011 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn geen reacties ontvangen.

Na de tervisielegging is omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van de 14 starterswoningen in het middengebied. Deze omgevingsvergunning is inmiddels verleend door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Millingen aan de Rijn met toepassing van een projectafwijkingsbesluit zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Hoewel al een vergunning is verleend voor de 14 woningen, is dit gebied alsnog meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op deze manier beschikt de gemeente over een actueel bestemmingsplan en kunnen ook de eigenaren / gebruikers van de woningen een beroep doen op een actueel bestemmingsplan. Omdat de omgevingsvergunning al is verleend, is er in het ontwerp-bestemmingsplan voor gekozen om een gedetailleerdere bestemmingsregeling op te nemen dan in het voorontwerp-bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in twee bouwvlakken, daar waar het voorontwerpbestemmingsplan nog uitging van één groot bouwvlak. Tevens is in het ontwerp-bestemmingsplan bepaald dat uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd binnen het betreffende gebied.

Omdat het gedetailleerder van aard was dan het voorontwerp-bestemmingsplan en hiermee tegemoet kwam aan belanghebbenden, is het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd verder in procedure gebracht. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn gedurende de terinzagelegging voor zienswijzen geen zienswijzen ontvangen. Het nu voorliggende bestemmingsplan is derhalve ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het terinzage gelegen hebbende ontwerp-bestemmingsplan.

1.3 Ligging plangebied

De kern Millingen aan de Rijn ligt ten zuiden van de Rijn en ten oosten van Nijmegen nabij de Nederlands-Duitse grens. De directe omgeving van Millingen aan de Rijn wordt gekenmerkt door open agrarisch gebied ten zuiden en de Rijn, inclusief uiterwaarden, ten noorden van de kern.

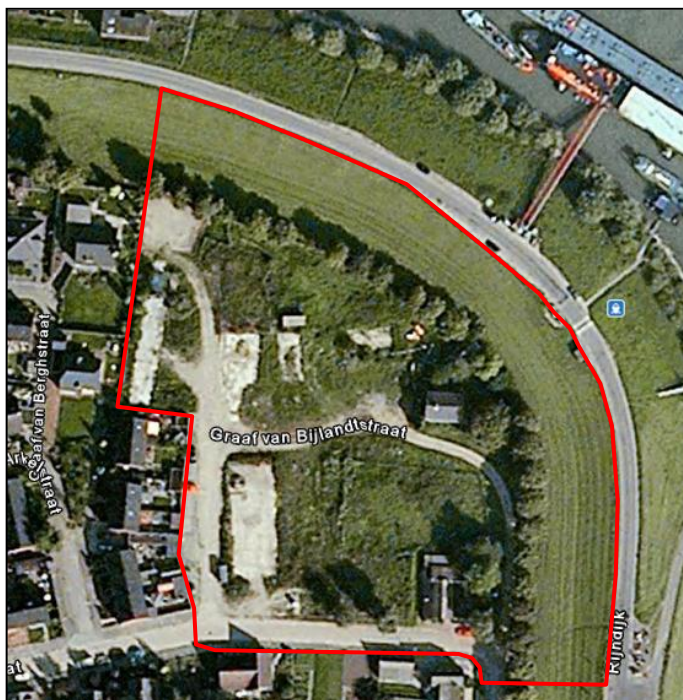
Het plangebied betreft het Bijlandtterrein, dat gelegen is in het noorden van de kern Millingen aan de Rijn. Ten noorden en oosten van deze locatie bevinden zich de Rijndijk en de Rijn. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Van Egmondstraat en aan de westzijde door de Graaf van Bijlandtstraat.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied in de kern Millingen aan de Rijn

Bron: Topografische Atlas Gelderland



Globale begrenzing van plangebied

bron: Google Earth

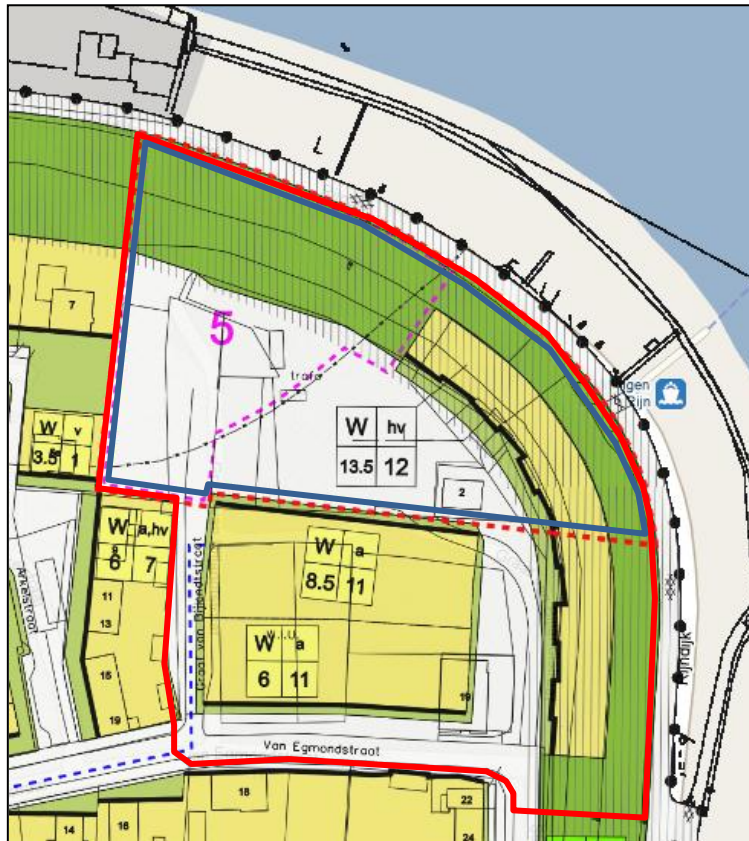
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onder andere deel uit van het vigerend bestemmingsplan “Kom Millingen”. Aan dit bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten deels goedkeuring onthouden vanwege de hinder van een nabijgelegen bunkerboot. Voor het deel waaraan goedkeuring is onthouden gelden daarom de bestemmingsplannen “Millingen 1975”, “Millingen 1980 herziening” en “Millingen 1985”. Op onderstaande uitsnede van de plankaart is het deel waaraan goedkeuring is onthouden aangeduid met een blauw kader. De navolgende paragrafen gaan nader in op de vigerende bestemmingsplannen.

1.4.1 Bestemmingsplan “Kom Millingen”

Het vigerend bestemmingsplan “Kom Millingen”, waaraan deels goedkeuring is onthouden, is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 6 juli 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 februari 2005 onder het nummer RE2004.7033 en onherroepelijk geworden door een uitspraak van de Raad van State op 25 februari 2006.

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan “Kom Millingen” de bestemmingen “Woondoeleinden”, “Verblijfsdoeleinden”, “Groen” en de dubbelbestemming “Waterstaatkundige doeleinden”. Tevens is voor een deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan "Kom Millingen"

"Woondoeleinden"

Gronden met de bestemming "Woondoeleinden" zijn in hoofdzaak bestemd voor het wonen en de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het oppervlak van het hoofdegebouw en bijgebouwen. De aan- en uitbouwen mogen een oppervlakte hebben tot maximaal 50 m². In het westen van het plangebied zijn 22 aaneengebouwde woningen toegestaan, waarbij een maximale goothoogte geldt van 6 m en 8,5 m en een maximale bouwhoogte van 10,5 m. In het oosten van het plangebied zijn 12 half vrijstaande woningen toegestaan met goot- en bouwhoogten van maximaal 13,5 m.

"Verblijfsdoeleinden"

De gronden met de bestemming "Verblijfsdoeleinden" zijn in hoofdzaak bestemd voor watergangen en -partijen, langzaamverkeersroutes, speelvoorzieningen, afvalcontainers, jongerenontmoetingsplaatsen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en de daarbij behorende voorzieningen. Daarnaast zijn gebouwen ten behoeve van openbaar nut en jongerenontmoetingsplaatsen toegestaan met een bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk maximaal 3 m en 15 m².

"Groen"

De gronden met de bestemming "Groen" zijn in hoofdzaak bestemd voor groenvoorzieningen, watergangen en -partijen, langzaamverkeersroutes, speelvoorzieningen, afvalcontainers, jongerenontmoetingsplaatsen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut en de daarbij behorende voorzieningen. Voor het

bouwen zijn de aanduidingen op de plankaart van toepassing. Aanduidingen zijn ter plaatse van het plangebied echter niet opgenomen.

Dubbelbestemming "Waterstaatkundige doeleinden"

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen als "Waterstaatkundige doeleinden" zijn primair bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer en het behoud en bescherming van en het vervullen van een waterkerende functie. Dit laatste omvat onder meer de aanleg van en instandhouding van een dijklichaam.

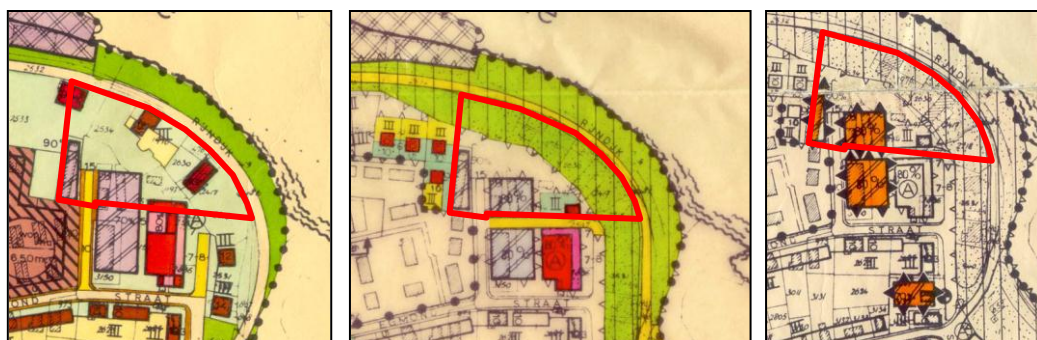
Wijzigingsbevoegdheid

Voor het gebied in het noordwesten van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op voorgaande afbeelding zijn de gronden, waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt, aangeduid met een roze stippellijn en een 5.

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie met 14 woningen. Deze geplande woningen liggen (soms gedeeltelijk) binnen de geluidszone van de nabijgelegen scheepswerf. De 14 woningen kunnen alleen worden gebouwd, nadat voor dit gebied een wijzigingsplan is vastgesteld. In het wijzigingsplan moet daarbij onder andere zijn aangetoond dat de op de plankaart aangegeven '50 dB(A)-contour industrielawaai' is verkleind, dan wel van de plankaart is verwijderd. Hiertoe moet de betreffende milieuvergunning gewijzigd of ingetrokken zijn en/of moet een ontheffing van de 50 dB(A)-voorkeurgrenswaarde zijn verkregen.

1.4.2 Bestemmingsplan "Millingen 1975", "Millingen 1980 herziening" en "Millingen 1985"

Voor het gebied waaraan goedkeuring is onthouden gelden de bestemmingsplannen "Millingen 1975", "Millingen 1980 herziening" en "Millingen 1985". In de navolgende afbeeldingen zijn fragmenten van de plankaarten opgenomen. Deze plankaarten overlappen elkaar deels, waardoor ter plaatse in hoofdzaak de bestemmingen "Verzorgende bedrijven" en "Openbaar groen" gelden.



V.l.n.r. uitsneden plankaarten "Millingen 1975", "Millingen 1980 herziening" en "Millingen 1985"

1.4.3 Conclusie

Het realiseren van de woningen en bijbehorende bebouwing is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen. Een herziening van de bestemmingsplannen is noodzakelijk om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels. Ten slotte gaat hoofdstuk 5 in op de doorlopen procedure.

2 Het plan

In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie van het plangebied en haar omgeving. Vervolgens komt de planbeschrijving aan bod, waarin het stedenbouwkundig plan voor de voorgenomen ontwikkeling is opgenomen.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Millingen aan de Rijn is rond 900 voor Christus ontstaan op een opgeworpen oeverwal aan de Rijn en bestaat uit een aaneenschakeling van voormalige hoeven. In de gemeente is geen andere agglomeratie van hoeven tot stand gekomen, waardoor Millingen aan de Rijn de enige kern in de gemeente is. Millingen aan de Rijn wordt doorkruist door de Heerbaan. Deze hoofdweg betreft een hoofdontwikkelingsas deel uitmakend van een tracé van Leiden tot Keulen en is gelegen ten zuiden van het plangebied. Deze route stamt uit de Romeinse tijd en is ouder dan de huidige loop van de rivier. De overige wegen in de kern staan min of meer haaks op de Heerbaan. Dit is onder andere een gevolg van diverse dijkdoorbraken in de 12^e eeuw die zogenaamde overloopgeulen hebben gevormd. Hier is het haakse stratenpatroon min of meer op aangelegd.

De noordelijke begrenzing van de kern Millingen aan de Rijn wordt bepaald door de Rijndijk, waarmee de kern geheel binnendijks is gelegen. De begrenzing van de bebouwing in het oosten van de kern wordt gevormd door de rijksgrens van Nederland. De navolgende afbeelding bevat een weergave van Millingen aan de Rijn ter plaatse van het plangebied rond 1900.



Millingen aan de Rijn rond 1900

bron: Historische atlas Gelderland

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt binnendijs in het noordoosten van de kern Millingen aan de Rijn, aan de rand van de Rijndijk en is circa één hectare groot. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit braakliggend terrein.



Situatie plangebied in 2010, met elektriciteitshuisje (linksboven), fysiotherapiepraktijk (rechtsboven), braakliggend terrein (linksonder) en dichtgetimmerd woonhuis (rechtsonder) (Foto's: SAB, 2010).

Voorheen was een viertal gebouwen aanwezig. In het midden van het plangebied stond een elektriciteitshuisje. In het oosten van het plangebied, dicht tegen de dijk, bevond zich een leegstaand, dichtgetimmerd woonhuis met daarbij een schuurtje. Aan de Van Egmondstraat, in het zuiden van het gebied, stond een gebouw dat dienst deed als fysiotherapiepraktijk.

Voornoemde gebouwen zijn in 2011 gesloopt met het oog op de bouw van woningen. Het is thans een braakliggend terrein. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie van de huidige situatie in het plangebied (foto's: Bouwfonds, 2012)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Het Bijlandtterrein betreft een inbreidingslocatie, waarbij de beoogde woningbouwontwikkeling op een verantwoorde wijze ruimtelijk moet worden ingepast. Hierbij dient de ontwikkeling afgestemd te worden op de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied en de nabije omgeving. Op basis van de kernkwaliteiten van de ruimtelijke structuur zijn dan ook randvoorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling opgesteld, die in het navolgende aan bod komen. Vervolgens wordt ingegaan op het daarop afgestemde stedenbouwkundig plan.

2.3.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Millingen aan de Rijn, en daarmee van het plangebied, wordt voor een groot deel bepaald door structuurdragers, de bebouwingsstructuur en de groenstructuur. In de navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

Structuurdragers

De Rijn is samen met de Heerbaan de belangrijkste structuurdrager van Millingen aan de Rijn. De langs De Rijn gelegen Rijndijk en de Heerbaan zijn de basis geweest voor het ontstaan van de kern, en zijn nog steeds een belangrijke drager van de dorpsstructuur. Het profiel van de Rijndijk wordt bepaald door de hoge ligging van de dijk. De Heerbaan en daaraan sluitende wegenstructuur hebben invulling gegeven aan het bebouwingprofiel in de kern. Er is een vrij dichte bebouwing ontstaan, waardoor de beleving van de Rijn vanuit de kern slechts op enkele plekken mogelijk is. Aan de binnendijkse zijde, waar de woonwijken tot ontwikkeling zijn gekomen, is de bebouwing ruimer opgezet.

Bebouwingsstructuur

Millingen aan de Rijn is een kern met een overwegende woonfunctie. Als gevolg van een aantal economische impulsen is in de tweede helft van de 19^e eeuw een bevolkingstoename tot stand gekomen, waardoor de kern verder is verdicht.

Groenstructuur

In Millingen aan de Rijn is het groen hoofdzakelijk aanwezig langs de hoofdwegen. De bomen langs de Heerbaan geven een duidelijke begeleiding van de interne hoofdontsluiting van de kern. Langs de Rijndijk is het beeld redelijk eenzijdig en is een groene berm aanwezig.

2.3.2 Randvoorwaarden

Als gevolg van de prominente ligging aan de Rijndijk en de zuidelijk en westelijk gelegen woongebieden dient het te ontwikkelen plan te voldoen aan een aantal eisen met betrekking tot woningtypen, ontsluiting, rooilijnen en inpassing van groen. Voor de inbreidingslocatie Bijlandtterrein is gekozen om aan te sluiten op de bestaande functies grenzend aan het plangebied. Aan de zuid- en westzijde is overwegend de woonfunctie aanwezig, in de vorm van vrijstaande woningen en rijwoningen, waarmee sprake is van een gedifferentieerd woningaanbod. Op basis van de ruimtelijke structuur zijn de volgende randvoorwaarden voor de ontwikkeling geformuleerd:

- voorzien moet worden in een gedifferentieerd woningaanbod, waarmee wordt voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. Dit resulteert in een programma dat bestaat uit dure koopwoningen en starterswoningen;
- de ontwikkeling dient afgestemd te worden op de ligging aan de Rijndijk. De ontwikkeling van dijkwoningen is op deze locatie passend. Hierbij moet rekening worden gehouden met de stabiliteit van het dijklichaam, waarbij toekomstige dijkverzwaring nog mogelijk moet zijn. Specifiek dient aandacht te zijn voor de ligging en daarmee samenhangende omvang van de woningen;
- de hinderafstanden van de bunkerboot en scheepswerf dienen in acht genomen te worden;
- in aansluiting op de omgeving zijn een groen binnenplein en groene randen en erfafscheidingen, waarop de woningen zijn georiënteerd, gewenst;
- de ontwikkeling moet aansluiten op de bestaande infrastructuur.

2.3.3 Stedenbouwkundig plan

Op basis van voorgaande randvoorwaarden is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan maximaal 28 woningen, in de vorm van (maximaal) 13 dijkwoningen, 14 starterswoningen en 1 vrije kavel. De navolgende afbeelding geeft een inrichtingssuggestie.



Inrichtingssuggestie

Algemene beschrijving

Het plangebied is door middel van een nieuw te realiseren ontsluitingsweg onder te verdelen in 3 deelgebieden, namelijk een oostelijk gelegen dijkzone, een middengebied met een centraal gelegen groenelement en een kavel in het noordwesten van het plangebied. De nieuwe ontsluitingsweg vindt op twee punten aansluiting op de bestaande Van Egmondstraat.

De (maximaal) 13 dijkwoningen zijn voorzien in de dijkzone en liggen binnendijks. De woningen zijn met de voorgevel grotendeels georiënteerd op het centraal gelegen groenelement. De achtergevels van de dijkwoningen zijn georiënteerd op de Rijndijk en de Rijn. De woningen worden gerealiseerd als vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen.

Ter plaatse van het middengebied zijn 14 starterswoningen beoogd. De woningen dienen aan te sluiten op de bebouwingsstructuur van de zuidelijk en westelijke gelegen woonwijken. In dit kader ervoor gekozen om de starterswoningen in twee rijen van 7 woningen in te passen. Het zuidelijk gelegen woonblok is daarbij georiënteerd op de zuidelijk gelegen Van Egmondstraat. Het noordelijke woonblok is georiënteerd op het centraal gelegen groenelement. De ontsluiting van de starterswoningen is grotendeels voorzien aan de westzijde van de woonblokken.

Voor de 14 starterswoningen is inmiddels omgevingsvergunning verleend.

In het noordwesten van het plangebied kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Ook deze woonbebouwing is georiënteerd op de centraal gelegen groenelement.

De nieuwe interne ontsluitingsweg, met twee aansluitingen op de Van Egmondstraat, vervangt de bestaande Graaf van Bijlandtstraat. Naast deze nieuwe ontsluitingsweg, is in het plangebied aan de achterzijde van de dijkwoningen een (langzaam)verkeersverbinding voorzien. Deze verbinding sluit op 3 punten aan op de interne ontsluitingsweg in het plangebied. Het parkeren is deels voorzien op eigen terrein en in de openbare ruimte. In paragraaf 3.6 wordt op het aspect verkeer en parkeren nader ingegaan.

Nadere toetsing uitgangspunten

In de navolgende paragrafen wordt een beschrijving gegeven op welke wijze met het stedenbouwkundig plan invulling is gegeven aan de voornoemde randvoorwaarden, voor zover dit nog niet in bovenstaande beschrijving van het stedenbouwkundig plan aan bod is gekomen.

In het plangebied dient de woningbouwopgave aan te sluiten op de woningbouwbehoefte, zoals verwoord in geldend woonbeleid. In regionaal beleid is bepaald dat tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt (zie paragraaf 3.1 van deze toelichting). Gelet op het karakter van onderhavige locatie is ervoor gekozen om aan de Rijndijk dijkwoningen te realiseren. Dit type woningen is, vanwege de omvang, bestemd voor het dure koopsegment. Om te kunnen voldoen aan voornoemde regionale norm, zijn de resterende woningen centraal in het plangebied bestemd voor starters. Hiermee wordt 50% gerealiseerd in de betaalbare sector.

Vanwege de ligging van het plangebied aan de Rijndijk is voor de inpassing van de dijkwoningen met een aantal aspecten rekening gehouden. Hierbij gaat het om:

- het waarborgen van de stabiliteit van het dijklichaam en rekening houden met toekomstige dijkverzwaring;

In verband met de toenemende hoeveelheid water die door de Rijn stroomt en de kans op toename van hoog water, dient voldoende ruimte gereserveerd te worden om in de toekomst de dijken te kunnen verzwaren. Hierdoor zijn de woningen en tuinen op ruim voldoende afstand van de Rijn gesitueerd. Dit is overeengekomen met het Waterschap Rivierenland;

- aandacht hebben voor de nabijgelegen bunkerboot en de bestaande scheepswerf;

Het stedenbouwkundig plan is afgestemd op de hinder die de nabijgelegen bunkerboot en de scheepswerf tot gevolg hebben, hetgeen in paragraaf 3.2 van deze toelichting uitgebreid aan bod komt.

2.3.4 Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van het Bijlandterrein is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Het plan is opgenomen in bijlage 11 van dit bestemmingsplan.

De richtlijnen zijn opgesteld ten behoeve van de maximaal 13 dijkwoningen en de vrije kavel. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige woningen voldoen om het gewenste streefbeeld voor het terrein te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

Voor de 14 starterswoningen is inmiddels omgevingsvergunning verleend, waarbij de aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de eisen uit de welstandsnota en het beeldkwaliteitplan, zoals dat destijds in concept was uitgewerkt.

Het streven is om veel vrijheid en flexibiliteit te bieden bij de vormgeving van de woningen op de vrije kavels. Het is immers een extra kwaliteit om naar eigen wens een woning te kunnen bouwen. Toch is er niet zomaar alles mogelijk. De bebouwing ligt namelijk op een beeldbepalende plaats aan de voet van de Rijndijk en grenst aan bestaande Millingse bebouwing. Het bebouwingsbeeld kan hier op twee manieren op reageren. Het kan aansluiten op het bestaande beeld van de Millingse dijkbebouwing: bescheiden volumes, dorp *naast* de rivier. Er kan ook juist een nadrukkelijker oriëntatie en presentatie naar de dijk ontstaan: forsere bouwvolumes, dorp *aan* de rivier. Om zoveel mogelijk opties voor toekomstige bewoners open te houden, maakt het beeldkwaliteitplan beide principes mogelijk. Deze worden echter niet willekeurig naast elkaar toegepast.

Het noordelijke deel sluit vrij direct aan op een langgerekte zone met bestaande Millingse dijkbebouwing. Voor deze zone is aansluiting op het bestaande Millingse bebouwingsbeeld aan de dijk het streven. Dat bebouwingsbeeld aan de Rijndijk kenmerkt zich door veel variatie, met enkele terugkerende kenmerken. De bouwhoogte bedraagt één of twee bouwlagen met kap. Daarbij is de kaprichting afwisselend haaks of parallel aan de dijk en staan de woningen op afstand van elkaar. Het zuidelijke deel sluit aan op een deel waar minder bestaande dijkbebouwing aanwezig is en waar de dijk wat meer afstand tot de woonwijken neemt. Hier zijn daarom mogelijkheden voor forsere volumes die zich laten zien aan de dijk.

Om deze reden maakt dit bestemmingsplan onderscheid in het deel ten noorden van de doorsteek en het deel ten zuiden daarvan. Ten aanzien van het noordelijke deel geldt een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 11 m. Voor het zuidelijke deel geldt dat een minimale goothoogte geldt van 6 m en een maximale bouwhoogte van 14 m.

Slechts wanneer de woningen in een van de zones niet verkoopbaar blijken te zijn, bestaat er de mogelijkheid om af te wijken van de criteria en meer aansluiting te zoeken bij het beeld voor de andere zone. In de noordelijke zone mag hiertoe hoger worden gebouwd, volgens de voorwaarden van de zuidelijke zone. Voor de zuidelijke zone geldt dat mag worden afgeweken van de minimale goothoogte teneinde een maximale goothoogte van 7 m te realiseren.

Voorwaarde daarbij is dat deze afwijking altijd gebeurt via de bepalingen, die in de regels van dit bestemmingsplan zijn opgenomen voor afwijking van de bouwregels.

Het beeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen inspraakreacties op het beeldkwaliteitplan ontvangen. Het beeldkwaliteitplan is derhalve ongewijzigd vastgesteld als een wijziging van de gemeentelijke welstandsnota. Als door de gemeenteraad vastgesteld beleid is het hiermee een extra toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. In feite geldt het beeldkwaliteitplan als aanvullend beleid bovenop de welstandsnota.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. 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. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

In de loop van 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte; deze is in het eerste kwartaal van 2012 vastgesteld. 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.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningbouw. Gezien de ligging van het plangebied zijn wat betreft toepassing van het rijksbeleid de bescherming van primaire waterkeringen, alsmede de bescherming van cultuurhistorische elementen van belang. De bescherming van de primaire waterkering is in voorliggend bestemmingsplan gezekerd door opname van de dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering, waarin eisen zijn gesteld aan het gebruik van de onderliggende gronden. Cultuurhistorische elementen worden niet geschaad, vanwege het feit dat in het plangebied geen kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn gelegen.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Algemene structuurvisie ruimtelijke ordening - Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk. De provincie wenst dat circa 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Conclusie

Voorliggend plan betreft de realisatie van woningbouw in de vorm van dure koopwoningen en starterswoningen binnen bestaand bebouwd gebied in Millingen aan de Rijn. Momenteel is deze locatie grotendeels onbebouwd en braakliggend. Het plan past binnen de provinciale structuurvisie, aangezien een bijdrage wordt geleverd aan optimaal gebruik van bestaand stedelijk gebied. In het stedenbouwkundig plan, dat ten grondslag ligt aan onderhavig bestemmingsplan, is bovendien rekening gehouden met waardevolle aspecten in het plangebied en de directe omgeving. Er is zorg gedragen voor een goede inpassing van de beoogde nieuwbouw.

De voorgenomen ontwikkeling is, vanwege de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied, in lijn met het beleid uit de algemene structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Gelderland

Provinciale Verordening

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere voornoemde statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwer-

pen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

Conclusie

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van verstedelijking relevant. In de Verordening is bepaald dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen enkel is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied. Onderhavig plangebied valt, op grond van de kaarten behorende bij de verordening, binnen dit bestaand bebouwd gebied. Het plan is hiermee in lijn met de verordening.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe 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. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen, die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. De provincie biedt de gemeenten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen ondersteuning bij het opstellen van een binnenregionale programmering. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen.

De gemeente Millingen aan de Rijn valt onder de stadsregio Arnhem Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de stadsregio Arnhem Nijmegen 26.000 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. De oude afspraak uit de woonconcessie 2005 - 2009 dat minimaal 50% van het woningbouwprogramma uit betaalbare huur- en koopwoningen (tot € 172.000,-) wordt in de nieuwe verstedelijkingsafspraken voortgezet.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan worden meegerekend als netto toevoeging van koopwoningen en betaalbare woningbouw voor het KWP3. De ontwikkeling sluit geheel aan bij de doelstelling van het KWP3, namelijk voldoen aan de vraag en de woningbehoefte in Millingen aan de Rijn. Tevens wordt voldaan aan de inspanningsverplichting om minimaal 50% netto betaalbare woningbouw in het plangebied te ontwikkelen.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noordwest Europa', had de formele status van 'Regionaal Structuurplan' op grond van artikel 36 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dergelijke plannen zijn ingevolge artikel 9.1.2 van de Invoeringswet ruimtelijke ordening gelijk gesteld met een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de (nieuw) Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen 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. In het plan is vastgelegd dat woningbouw binnen de 'contour woningbouw' dient plaats te vinden.

Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal. Bij transformatie moet worden voorzien in voldoende voorzieningen, die goed bereikbaar zijn. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Vooral kernen met grotere, enigszins monotone wijken van enkele decennia geleden hebben een impuls nodig. In deze kernen is aanpassing van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en starters nodig.

Voor de bouwopgave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor Millingen aan de Rijn tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm te realiseren. Deze contouren blijven gehandhaafd in de verstedelijkingsafspraken 2010 - 2019. Het plangebied valt binnen deze woningbouwcontour. Het aantal woningen bedraagt maximaal 28, waarvan 14 woningen worden gebouwd voor starters. Hiermee wordt voldaan aan de 50/50 norm van de Stadsregio.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet voor 50% in het aanbod van starterswoningen, waarmee wordt voldaan aan de 50/50 norm van de Stadsregio. Hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid, zoals verwoord in het Regionaal Plan.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

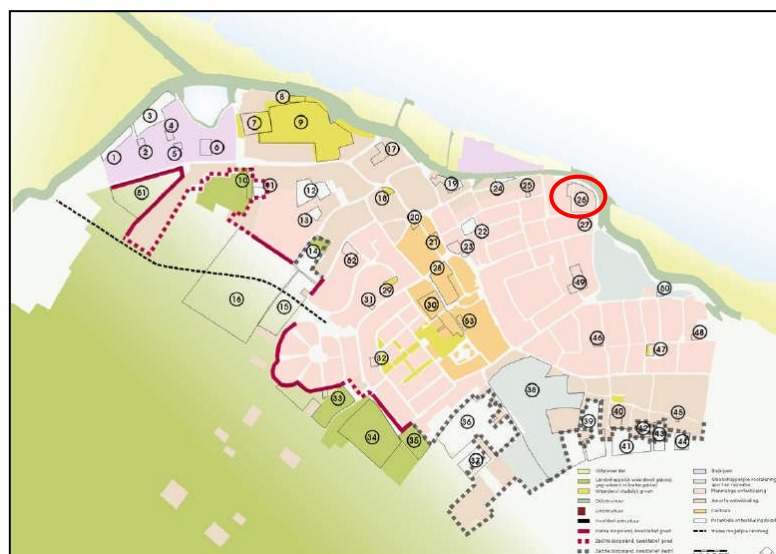
Visie Wonen en Werken

De gemeente Millingen aan de Rijn heeft een visie op de keuzes voor nieuwe locaties voor wonen en werken uitgewerkt in de Visie Wonen en Werken (BRO, 4 februari 2004).

De hoofdkeuzes van het beleid voor de ontwikkeling van de kern op het gebied van wonen en werken is:

- een zuinig ruimtegebruik door zoveel mogelijk - binnen ruimtelijke kwalitatieve maatstaven - gebruik te maken van inbreidingslocaties;
- voorrang geven aan mogelijkheden om door middel van woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving te verbeteren. Daarbij gaat het om het oplossen van milieuhinderlijke, stedenbouwkundige en/of functionele knelpunten. Bedrijfssaneringen zijn daar voorbeelden van;
- waar mogelijk versterken van de relatie tussen de kern c.q. het wonen en de belangrijkste structuurdrager van de gemeente: de rivier en de dijk;
- de bijzondere potentie van de dijk en de rivier benutten door nieuwe ontwikkelingen aan de dijk mogelijk te maken volgens het “ja, mits” principe. Dit houdt in dat de ligging aan de dijk als inspiratiebron voor de stedenbouwkundige invulling geldt;
- het behoud en versterken van structuurlijnen, -patronen en cultuurhistorische elementen zoals karakteristieke open groene ruimtes in de dorpskern;
- het behoud van visuele relaties vanuit de kern met de omgeving. Dit betekent zoveel mogelijk zichtrelaties in stand houden of creëren en waardevolle open gebieden respecteren in het licht van nieuwe ontwikkelingsrichtingen;
- inspelen op dynamiek. Dat wil zeggen dat met de situering van nieuwe functies rekening wordt gehouden met lopende ontwikkelingen c.q. bestaand stedelijk gebied, teneinde versnippering van het buitengebied tegen te gaan.

De gemeente Millingen aan de Rijn onderschrijft de beleidslijn ‘inbreiden voor uitbreiden’. Zij geeft hier invulling aan door zoveel mogelijk beschikbare inbreidingslocaties voor woningbouw te benutten.



Overzicht ontwikkellocaties in de gemeente Millingen aan de Rijn

Het plangebied is in de visie opgenomen als “ontwikkellocatie 26” en aangeduid als een zeer gewenste ontwikkeling. De locatie scoort positief op de aspecten zuinig ruimtegebruik, samenhang ruimtelijke structuur, bijdrage aan de omgevingskwaliteit en de bijdrage aan de leefbaarheid. De locatie wordt gezien als een kansrijke inbreidingslocatie. Een kans om de relatie tussen dijk en bebouwde kom te versterken. Het streven is zowel vanuit de woningen een relatie met de dijk c.q. het water realiseren als vanaf de dijk een aantrekkelijk zicht op Millingen aan de Rijn te creëren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de visie.

Woonvisie - Kansen voor kwaliteit

Op de woningmarkt hebben zich recent vele nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. In dit kader is door de gemeente Millingen aan de Rijn een actuele woonvisie opgesteld, waarmee een nieuwe basis wordt gelegd voor onder andere het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze nieuwe woonvisie vervangt eerdere beleidsuitgangspunten voor het wonen, zoals opgenomen in de Nota Wonen en Werken. Ook is het een basis voor de actualisatie van de prestatieafspraken tussen gemeente en Stichting Volkshuisvesting; de huidige lopen tot en met 2010.

Centraal uitgangspunt in de nieuwe woonvisie is, dat het voor de inwoners aantrekkelijk moet zijn om in Millingen aan de Rijn te blijven wonen. Door mensen aan de gemeente te binden wordt een gevarieerde bevolkingssamenstelling gehandhaafd en wordt bijgedragen aan draagvlak voor voorzieningen en aan een rijk verenigingsleven. Goede woningen, rekening houdend met verschillende doelgroepen, is één van de belangrijkste middelen om Millingen aan de Rijn aantrekkelijk te houden. Daarbij richt het beleid zich in het bijzonder op die mensen voor wie de keuzemogelijkheden beperkt zijn: de vitale senioren, mensen met een zorgvraag en starters.

De huishoudensontwikkeling binnen Millingen aan de Rijn is de belangrijkste factor in de woningbehoefte. Als gevolg van demografische ontwikkelingen en huishoudensverdunning (de eigen behoefte) verwacht de gemeente een groei van ca. 175 huishoudens tot 2018. De ontwikkeling bestaat uit sterke toename van het aantal huishoudens van 55 tot 75 jaar, een groei van het aantal huishoudens tussen 25 en 35 jaar (jonge gezinnen) en een afname van het aantal huishoudens tussen 35 en 55 jaar (oudere gezinnen). Daarnaast beïnvloeden enkele andere factoren de behoefte aan woningen:

- compensatie van extramuralisering (mensen die niet intramuraal gaan wonen, waar zij dit voorheen wel hadden gedaan): ca. 15 woningen tot 2018. In Millingen aan de Rijn zijn geen intramurale plaatsen. Voor een intramurale plaats gaan inwoners naar buurgemeenten. Als daar de intramurale capaciteit wordt afgebouwd, vraagt dat om alternatieve woonvormen in de gemeente Millingen aan de Rijn zelf, waaronder zelfstandige aanleunwoningen. Daar richt dit aantal van 15 woningen zich op;
- opvang van statushouders en de pardonregeling: enkele woningen. De circa 25.000 personen in Nederland is naar rato doorvertaald voor Millingen aan de Rijn, en omgerekend naar huishoudens;

- migratie (in- en uitstroom van huishoudens). Deze factor is voor het bepalen van de eigen behoefte buiten beschouwing gelaten, maar speelt wel een belangrijke rol bij de ambities.

De gemeente wil er voor zorgen dat iedereen die in Millingen aan de Rijn wenst te blijven wonen, daar ook de mogelijkheid toe heeft in de woningvoorraad. De 200 benodigde woningen ziet de gemeente daarom als een ondergrens om in de behoefte van de eigen inwoners te voorzien.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw ten behoeve van de gemeentelijke behoefte. Hierbij wordt ingezet op de ontwikkeling van starterswoningen en dijkwoningen, waarmee laatstgenoemden de doorstroming in de kern bevorderen. Met de ontwikkeling van starterswoningen wordt ingespeeld op de groei van het aantal huishoudens tussen 25 en 35 jaar (jonge gezinnen). De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met het beleid uit de woonvisie - Kansen voor kwaliteit.

Welstandsnota

In 2004 is voor de gemeente Millingen aan de Rijn een welstandsnota opgesteld met als doel de welstandsadviesing inzichtelijker en beter toetsbaar te maken. De formulering luidt, dat de plannen moeten voldoen 'aan redelijke eisen van welstand'. Thans is het al lang niet meer zo dat overal op dezelfde wijze naar de plannen wordt gekeken. Eerst wordt de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan. In nieuwe plangebieden bepalen daarnaast beeldkwaliteitplannen de eisen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. Wat 'redelijk' is voor welstand, hangt dus af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

Voor onderhavig plangebied is aangegeven dat een beeldkwaliteitplan dient te worden opgesteld. Een dergelijk beeldkwaliteitplan is inmiddels opgesteld en wordt gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Als door de gemeenteraad vastgesteld beleid wordt het beeldkwaliteitplan een extra toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen.

3.1.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de woningbouw in het plangebied aansluit bij het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiervoor is in het plangebied onder andere een saneringsplan¹ opgesteld. Het saneringsplan is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Ligging

Het plangebied Bijlandtterrein wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de Rijndijk, met een belangrijke waterkerende functie. De ligging binnen de invloedssfeer van de waterkering geeft gebruiksbeperkingen ten aanzien van de bodem en vereist een keurvergunning voor benodigde ontgravingen voor sloop, sanering en bouw- en woonrijpmaken en bouw, maar ook ontgravingen in de toekomstige gebruiksfase. Wijzigingen in de bestaande situatie en positionering van ondergrondse voorzieningen binnen de invloedssfeer van de dijk vereisen toestemming van Waterschap Rivierland. De initiatiefnemer dient te beschikken over een watervergunning op basis van de Waterwet.

Het huidige maaiveld van de locatie bevindt zich gemiddeld op ca. 13 m+NAP.

De oorspronkelijke bodem

Op de locatie bestaat uit circa 3 m dikke holocene afzettingen (hoofdzakelijk siltige klei), waaronder grindig zand of grind wordt aangetroffen (1^{ste} watervoerend pakket).

Historie

In het verleden is op een deel van het terrein klei gewonnen voor steenfabricage. De ontstane kleiputten, drie stuks, zijn tot circa 2 m -mv ontgraven en met dammetjes van elkaar gescheiden geweest. Deze putten zijn volgestort met zand en puin; in de twee putten langs de Van Wegmondstraat is tevens huisvuil gestort.

In het "parochiehuis" was vanaf omstreeks 1950 tot eind jaren zestig een schoenfabriek gevestigd. Aan de oostzijde van dat gebouw hebben twee bovengrondse olietanks gestaan en is een gat gegraven waar leerafval in is gestort.

In het begin van de jaren zestig is een deel van het terrein in gebruik genomen door constructiebedrijf Driessen Millingen BV. Dit bedrijf had begin van de jaren negentig een constructiewerkplaats, een draaierij, een kantoor met kantine en twee romneeloodsen voor opslag van staal.

Verontreinigings situatie

Op het Bijlandtterrein is sprake van verschillende verontreinigingen:

- Drie oude kleiputten, die zijn aangevuld met grond en puin van verschillende herkomst. In twee putten wordt tevens vergaan huisvuil aangetroffen. De aanvullingen zijn deels sterk verontreinigd met zware metalen en PAK.
- Begraven leerafval, dat sterk verontreinigd is met chroom, cadmium, kwik, koper, lood en zink.
- Een relatief kleine verontreiniging met olie (HBO) in de ondergrond.

¹ Arcadis (10 januari 2010), Saneringsplan Graaf van Bijlandtstraat Millingen aan de Rijn, kenmerk 075240206.

- Een met asbest verontreinigd terreindeel. Hier lagen plaatjes aan het maaiveld. Deze zijn inmiddels verwijderd.
- Het grondwater is licht verontreinigd met tetrachlooretheen en plaatselijk verontreinigd met arseen en/of zink.

Het gehele terrein, dus ook de chemisch verontreinigde grond, is afgedekt met een laag puinhoudende grond die chemisch licht tot matig verontreinigd is (klasse industrie); deze laag is overal minimaal 0,2 à 0,3 m dik. Voor het gehele terrein geldt dat er geen sprake is van direct contact met de verontreinigde laag, tenzij er dieper dan 0,2 m in de grond gegraven wordt.

Bodemsanering

In het kader van voorliggend plan om ter plaatse van het Bijlandtterrein woningen te bouwen is een bodemsaneringsplan opgesteld. Doel van de bodemsanering is het terrein geschikt te maken voor de voorgenomen ontwikkeling. De in het saneringsplan beschreven aanpak bestaat in essentie uit de volgende elementen:

- Ontgraven van de met olie en leerafval verontreinigde grond en afvoeren hiervan naar een verwerker en aanvullen van de ontgravingen met grond (klei/zand) klasse wonen;
- Ten behoeve van de te realiseren leeflaag afgraven van de toplaag en eventueel stortmateriaal tot het benodigde niveau en aanbrengen van een leeflaag/wegconstructie kwaliteit wonen.
- Ontgraven van een cunet voor het riool en kabels&leidingen en aanvullen van het cunet met zand klasse wonen;

De bodemsanering is inmiddels uitgevoerd, waarbij het saneringsplan is gevolgd. De bodemsanering is gereed gemeld bij de provincie, voor zover dat op dit moment mogelijk is.

3.2.2 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen niet de waarde van 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

De kern van Millingen aan de Rijn heeft in zijn geheel een 30 km-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht, omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. De wegen nabij het plangebied, zoals de Van Egmondstraat en de Rijndijk, zijn daardoor formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek. Alle wegen rondom het plangebied hebben een lage verkeersintensiteit, waardoor deze wegen geen invloed hebben op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied. Vanuit akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat de geluidshinder afkomstig van het wegverkeer geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Het aspect geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Op het aspect geluid, afkomstig van industrielawaai, wordt ingegaan in paragraaf 3.2.4.

3.2.3 Lucht

Inleiding

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 waaraan vanaf 1 januari 2010 voldaan moet worden. 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. Projecten die in betekenende 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. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel goetst 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 project 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 blootstellingsduur 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 nieuwvestiging 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.

Situatie plangebied

- Aan de Van Egmondstraat in Millingen aan de Rijn bestaat het voornemen om 28 woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is 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.
- In het onderhavige plan wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Er is hiermee geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2008 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide type scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De concentratie NO₂ is maximaal 25 µg/m³ en PM₁₀ is maximaal 27 µg/m³. Dit is respectievelijk slechts 62% en 67% van de grenswaarde van 40 µg/m³. Overschrijdingen van de uurgemiddelde grenswaarde fijnstof kunnen optreden vanaf een jaargemiddelde grenswaarde van 32,5 µg/m³. Hiervan is geen sprake. De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden 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.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

3.2.4.1 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'² worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. De functiemenging houdt in dat naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. In een rustige woonwijk en buitengebied komen, naast wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

3.2.4.2 Hinder van bedrijfsfuncties

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk woningen en een enkele bedrijfsfunctie. Winkels en horeca komen in de directe omgeving, met uitzondering van een koffie- en eethuis op het perceel Rijndijk 6, niet voor. Het betreft hier dus het omgevingstype "rustige woonwijk".

Het koffie- en eethuis heeft op grond van de VNG-publicatie een milieucategorie 1 en daarmee een aanbevolen richtafstand van 10 meter. De afstand tussen deze horecavoorziening en de nieuwe gevoelige woonfunctie in het plangebied bedraagt minimaal 50 meter. De aanbevolen richtafstand wordt hiermee niet overschreden.

In de directe omgeving van het Bijlandtterrein zijn verder de nabijgelegen bunkerboot, het klussenbedrijf op het perceel Steenstraat 2 en de scheepswerf Bodewes Binnenvaart B.V. relevant. Voor wat betreft hinder als gevolg van de scheepswerf en bunkerboot wordt verwezen naar respectievelijk paragraaf 3.2.4.3 en paragraaf 3.2.4.4. Voor het overige zijn geen kantoor- en bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig.

Ten zuiden van het Bijlandtterrein is aan de Steenstraat 2 een klussenbedrijf (milieucategorie 1 of 2) aanwezig. Op basis van voornoemde VNG-publicatie geldt voor deze activiteit een aanbevolen richtafstand van 10 tot 30 meter. Bij benadering is de kortste afstand tussen de gevoelige woonfunctie in het plangebied en de aanwezige functie circa 40 meter. De aanbevolen richtafstanden worden niet overschreden.

3.2.4.3 Hinder Bodewes Binnenvaart B.V.

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 78 meter van de nieuwe geluidgevoelige woonfunctie de scheepswerf Bodewes Binnenvaart B.V.. Een scheepswerf heeft op grond van de VNG-publicatie een milieucategorie 4.1 /5.1, waarbij het hinderaspect geluid maatgevend is. Rond de scheepswerf ligt een geluidszone voor industrielawaai. De 50 dB(A)-geluidscontour die op grond van vigerende bestemmingsplannen is vastgelegd is niet-representatief. De gemeente Millingen aan de Rijn heeft in dit kader in 2010 overleg gevoerd met Bodewes. Naar aanleiding van dit overleg is de feitelijke geluidssituatie onderzocht en in kaart gebracht. Deze feitelijke geluidssituatie vormt het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De geluidssituatie is door middels van de aanduiding 'Geluidzone – industrie' met dit bestemmingsplan vastgelegd. Deze regeling draagt bij aan de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte van het bedrijventerrein Bodewes.

² Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

Een scheepswerf heeft op grond van de VNG-publicatie een hinderafstand van 100 meter voor het aspect stof. De afstand tussen de inrichtingsgrens van de scheepswerf tot de dichtstbijzijnde locatie in het plangebied waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt bedraagt circa 78 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect stof. Er is door DGMR in juni 2011, conform de VNG-publicatie, in een luchtkwaliteit- en stofhinderonderzoek³ gekeken naar de daadwerkelijke afstand tussen de bronnen die stofhinder veroorzaken en de beoogde woningen in het plangebied. Deze afstand is groter dan 100 meter, op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat stofhinder geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

Gezien de activiteiten bij de scheepswerf is door DGMR met voornoemd onderzoek eveneens het aspect luchtkwaliteit in beeld gebracht. Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn geen richtafstanden in de VNG-publicatie opgenomen. Aangesloten is bij het gangbare toetsingskader van de Wet milieubeheer. De cumulatieve bijdrage van het bunkerstation en de scheepswerf zijn beschouwd. Andere relevante bronnen, zoals wegen en de Rijn, zijn verondersteld in de achtergrondconcentratie te zijn opgenomen. Geconcludeerd wordt dat bij de nieuwe woningen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Een scheepswerf heeft op grond van de VNG-publicatie tot slot een hinderafstand van maximaal 100 meter voor het aspect geur. Enkele nieuwe woningen liggen binnen deze afstand. In dit kader is door RBK Milieu Advies BV een beoordeling van de geursituatie⁴ uitgevoerd. Uit de beoordeling blijkt dat de afstand van de huidige woningen - aan de zuidkant van de Van Lyndenstraat - tot de scheepswerf circa 35 meter bedraagt. Er zijn bij de gemeente of provincie geen klachten van bewoners van deze bestaande woningen bekend voor wat betreft geuroverlast. De afstand van de scheepswerf tot de meest nabijgelegen nieuwbouwwoning in het plangebied bedraagt circa 78 meter. De meeste geuremissie bij een scheepswerf komt vrij als gevolg van het schilderen, spuiten en coaten. Dit gebeurt bij Bodewes voornamelijk in de hallen, die op circa 380 meter van de nieuwbouwwoningen zijn gesitueerd. Daarnaast zijn op de kavel van Bodewes twee kleinere bedrijven gehuisvest, namelijk RIWA Boating en de Stichting Millingse Liburna. Deze bedrijven zullen geen hinder veroorzaken op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen immers op grotere afstand van deze bedrijven dan bestaande woningen en van bestaande woningen zijn geen geurklachten bekend. Ook liggen de nieuwe woningen buiten de richtafstanden op grond van de VNG-publicatie voor deze twee bedrijven. Geconcludeerd wordt dat voor de nieuw te realiseren woningen geen hinder als gevolg van het aspect geur te verwachten is

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat, voor wat betreft hinder als gevolg van de scheepswerf, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat in het plangebied.

³ DGMR (20 juni 2011) Luchtkwaliteit- en stofhinderonderzoek, Rapport I.2010.1043.01.R001

⁴ RBK Milieu Advies BV (29 juni 2011) Beoordeling geursituatie rond scheepswerf Bodewes in Millingen. Projectnummer 2011.00.216

3.2.4.4 Hinder bunkerboot Reinplus van Woerden B.V.

De bunkerboot Reinplus van Woerden B.V. bevindt zich ten noordoosten van het plangebied. De kortste afstand tussen de beoogde woonbestemming in het plangebied en de inrichtingsgrens van de bunkerboot bedraagt circa 20 meter. De afstand tussen de inrichtingsgrens en de gevels van de dichtstbij geprojecteerde woningen (eerstelijnsbebouwing) bedraagt circa 47 meter. Er zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd naar eventuele hinder als gevolg van de bunkerboot op de te realiseren woningen. Gezien de aard van de werkzaamheden wordt niet verwacht dat stofhinder zal optreden.

Ten aanzien van industrielawaai als gevolg van de bunkerboot is door DGMR in mei 2011 een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Aangezien het gaat om ruimtelijke inpassing, is gekozen om de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering te hanteren. Uit het onderzoek volgt dat de optredende geluidsniveaus ($L_{Ar,LT}$ en L_{Amax}) niet voldoen aan de streefwaarden die gelden voor nieuwe woningen uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-publicatie. Aangezien stap 2 niet toereikend is, zijn mogelijke geluidsbeperkende maatregelen beschouwd, namelijk het isoleren van de pompbehuizing van het bunkerschip, het plaatsen van een scherm op de kade en het vervangen van de bel van het bunkerschip. De kosten voor het isoleren van het bunkerschip staan niet in verhouding tot het beoogde geluidreducerende effect. Het plaatsen van het scherm en het aanpassen van de bel lijken niet wenselijk. Daarnaast is het treffen van maatregelen niet mogelijk, omdat het geen inrichtingseigen bronnen betreft. De toetsing aan de streefwaarden uit stap 3 uit de VNG-publicatie levert geen overschrijding op. De toetsing van de optredende geluidsniveaus ($L_{Ar,LT}$ en L_{Amax}) aan de geluidsgrenswaarden, die gelden overeenkomstig de vigerende milieuvergunning, levert ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen, in dit geval de nieuwbouwwoningen, eveneens geen overschrijding op. Geconcludeerd wordt dat de uitvoering van voorliggend plan niet wordt belemmerd door industrielawaai als gevolg van de bunkerboot. De bouwvlakken van de dichtstbij de bunkerboot geprojecteerde woningen (dijkwoningen) liggen buiten de hindercirkel van deze inrichting, waardoor van hinder geen sprake is.

De bunkerboot voorziet binnenschepen van voornamelijk gasolie (diesel), smeermiddelen en levensmiddelen. Bij het aftanken van schepen kan dieseldamp vrijkomen. In dit kader is door RBK Milieu Advies BV in juni 2011 onderzoek⁶ uitgevoerd naar het aspect geurhinder. Uit dit onderzoek blijkt dat de huidige afstand van het bunkerstation tot de dichtstbijzijnde woning circa 41 meter bedraagt. Indien voorliggend plan wordt gerealiseerd, neemt de afstand toe van circa 41 meter tot circa 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 30 meter, die in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt aangehouden als afstandnorm voor benzinepompen. Het bunkerstation is aanzienlijk groter (factor 10) dan een gemiddelde benzinepomp. Het bunkerstation slaat echter alleen gasolie over en geen benzine. Benzine is vluchtiger dan gasolie, waardoor de verdringingslucht van benzine een veel hogere geurconcentratie heeft dan van gasolie. Deze lagere geuremissie van het bunkerstation zal naar verwachting het effect van de grotere schaalgrootte volledig compenseren. Het is dan

⁵ DGMR (20 mei 2011) Akoestisch onderzoek Reinplus van Woerden Bunker B.V., Rapport I.2010.1043.00.R001

⁶ RBK Milieu Advies BV (29 juni 2011) Beoordeling geursituatie rond bunkerstation Reinplus in Millingen. Projectnummer 2011.00.216

ook niet aannemelijk dat bij een afstand van 50 meter (geregeld) klachten zullen optreden, terwijl er bij een afstand van 41 meter nooit klachten zijn opgetreden. Geconcludeerd wordt dat het onwaarschijnlijk is dat de nieuwe te bouwen woningen worden blootgesteld aan geurconcentraties, die leiden tot onacceptabele hinder in de zin van de het Nederlandse geurbeleid.

Gezien de activiteiten bij de bunkerboot is door DGMR eveneens het aspect luchtkwaliteit in beeld gebracht. Voor wat betreft luchtkwaliteit zijn geen richtafstanden in de VNG-publicatie opgenomen. Aangesloten is bij het gangbare toetsingskader van de Wet milieubeheer. De cumulatieve bijdrage van het bunkerstation en de scheepswerf zijn beschouwd. Andere relevante bronnen, zoals wegen en de Rijn, zijn verondersteld in de achtergrondconcentratie te zijn opgenomen. Geconcludeerd wordt dat bij de nieuwe woningen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR), en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen (stationaire bronnen) en van het vervoer van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen).



Uitsnede provinciale risicokaart Gelderland

bron: www.risicokaart.nl

Voor onderhavig plangebied is door Adviesgroep AVIV BV in maart 2011 een onderzoek externe veiligheid⁷ uitgevoerd.

De voorgaande afbeelding bevat een fragment van de provinciale risicokaart Gelderland. Het plangebied is aangeduid met een blauw kader.

Stationaire bronnen

Uit het onderzoek blijkt dat in de nabijheid van het plangebied drie inrichtingen liggen, waar gevaarlijke stoffen op het bedrijfsterrein aanwezig zijn. Het betreft:

- het bunkerstation Reinplus van Woerden. In het ponton is ca. 590 m³ gasolie aanwezig;
- de scheepswerf Bodewes. Deze heeft een bovengrondse propaantank van 18 m³. De locatie van de tank is gegeven op de hiervoor weergegeven risicokaart van de provincie Gelderland.
- de Stichting Millingse Liburna huurt een deel van de scheepswerf en gebruikt een losse propaantank van ca. 2 m³.

Van deze drie inrichtingen valt alleen de scheepswerf Bodewes onder het Bevi. Het invloedsgebied van de propaantank bedraagt 310 m, de afstand tussen de propaantank en de grens van het plangebied is 420 m. De conclusie is dat geen van de drie inrichtingen een invloedsgebied heeft dat overlapt met het plangebied.

⁷ Adviesgroep AVIV BV (16 maart 2011), Externe veiligheid plan Bijlandtsterrein Millingen, project 111957.

Het aspect externe veiligheid van de bunkeractiviteiten bij het bunkerstation Reinplus van Woerden is in 2003 door AVIV⁸ reeds in kaart gebracht. De conclusie uit de deze studie is dat alleen bij een grote uitstroming uit een gastanker, gevolgd door ontsteking en bij een ongunstige richting van de uitstroming, brandoverslag naar panden op de oever niet geheel is uit te sluiten. Een dergelijk scenario kan ontstaan door aanvaring van een gastanker op het moment dat hij ligplaats heeft genomen aan het ponton om te bunkeren. De meer langgerekte vorm van de plas zal echter de warmtebelasting van de omgeving ook sterk plaatsafhankelijk kunnen maken. Kwantificering van dit soort invloeden is niet zinvol. De enige te trekken conclusie is dat brandoverslag naar panden op de oever onwaarschijnlijk, maar niet onmogelijk is. De kans op een dergelijke ontwikkeling is echter zeer gering.

De voorgenomen woonbebouwing in onderhavig plangebied voldoet niet volledig aan de zonering van het reglement voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (ADN 7.2.5.4.3) voor het ligplaats nemen van 1-kegel schepen (schepen met brandbare stoffen). Het ADN (bijlage 1a van de regeling vervoer van gevaarlijke stoffen over de binnenwateren) eist voor deze schepen een afstand van 100 m tot woonconcentraties. De vaarwegbeheerder kan andere afstanden voorschrijven. Bij brief van 18 juni 2004 heeft de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat Oost Nederland de minimaal aan te houden afstand tot woonconcentraties gesteld op 50 m voor schepen met 1 blauwe kegel of blauw licht ten behoeve van het bunkeren bij Reinplus van Woerden. De voorgenomen planontwikkeling voldoet aan deze afstand.

Mobiele bronnen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen met een invloedsgebied dat overlapt met het plangebied.

Nabij het plangebied is een transportroute met een invloedsgebied dat overlapt met het plangebied aanwezig. Het betreft de Boven-Rijn. Voor deze mobiele bron is het externe veiligheidsrisico, door het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijn, ter hoogte van het Bijlandtterrein berekend. Hierbij zijn de bestaande situatie en de nieuwe situatie beschouwd.

Geconcludeerd wordt dat de berekeningen niet leiden tot een contour voor de grenswaarde van $1.0 \cdot 10^{-6}$ /jr. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het Bijlandtterrein.

De berekeningen hebben bovendien niet geleid tot een groepsrisico. Dit wil zeggen dat de kans op 10 of meer slachtoffers voor zowel de bestaande als de nieuwe situatie kleiner is $1.0 \cdot 10^{-9}$ per jaar. Het groepsrisico van de vaarweg neemt derhalve door de ontwikkeling op het Bijlandtterrein niet toe. Conform de circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico dan ook niet noodzakelijk. De invulling van het Bijlandtterrein leidt niet tot wijziging van de maatgevende scenario's en gangbare bestrijdingsaanpak voor calamiteiten op de rivier, zoals vastgelegd in het intergemeentelijk rampbestrijdingsplan waterwegen oevergemeenten Gelderland-Zuid.

⁸ Adviesgroep AVIV BV (5 augustus 2003), QRA bunkerstation te Millingen, project 03574.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en worden onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.3.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het 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 onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en 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.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel 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.

3.3.3 Regionaal beleid

Waterbeheersplan 2010-2015

Het beleid uit het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

3.3.4 Waterparagraaf

3.3.4.1 Beleid en proces

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is onder andere de afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Hiervoor wordt het watertoetsproces, doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven. Voorliggende waterparagraaf is gebaseerd op het waterhuishoudkundig plan⁹, opgesteld door ARCADIS.

In artikel 3.1.1 van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 van datzelfde besluit is aangegeven dat in de toelichting op een ontwerpbestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

⁹ Arcadis (4 februari 2011), Waterhuishoudkundig plan Bijlandtterrein Millingen aan de Rijn, kenmerk 110301.000039.013.

Voor het opstellen van het waterhuishoudkundig plan heeft op diverse momenten afstemming plaatsgevonden met het waterschap over de omgang met grond-, hemel- en vuilwater. Tevens is het waterschap nauw betrokken geweest bij de ruimtelijke inrichting van het plan in relatie tot de primaire waterkering.

3.3.4.2 Waterhuishouding

De locatie ligt aan de rand van het Bijlandsch kanaal (stroomgebied van de Rijn). Het Bijlandtterrein voorziet in de realisatie van 14 starterswoningen (rijwoningen), maximaal 13 dijkwoningen (vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen) en 1 vrije kavel (vrijstaande woning).

Huidige situatie

Uit uitgevoerde boringen blijkt dat de dikte van de holocene afzettingen op de locatie slechts 3 m is. In de bovenste 3 m bestaat de bodem hoofdzakelijk uit siltige klei. Beneden de 3 m -mv wordt grindig zand of grind aangetroffen. Ter plaatse van de kleiputten is de grond sterk geroerd en divers van opbouw.

Uit berekening van de grondwaterstanden in relatie tot de rivierstanden blijkt dat de GHG in het plangebied op 11,67 m + NAP ligt.

In de huidige situatie is een deel van het terrein verhard en zijn er diverse opstallen aanwezig die afwateren op het gemengde stelsel in de Van Egmondstraat.

Toekomstige situatie

Ontwatering

In de toekomstige situatie wordt bijna het hele terrein voorzien van een schone leeflaag, bovenop het huidige maaiveld, daardoor wordt het toekomstige maaiveld met circa 0,20 tot 1,0 meter opgehoogd. Hiermee komt het wegpeil circa 1,20 tot 1,80 meter boven de GHG. Tevens wordt in de weg op circa 0,80 meter onder maaiveld drainage aangelegd, deze ligt dus boven de GHG.

Afwatering

De afwatering van het plangebied vindt plaats door de aanleg van een hemelwaterriool (HWA) in de weg. Hemelwater van de woningen wordt bovengronds aangeleverd bij de straat, waarna het via de straatkolken in het HWA komt. Het HWA is in overleg met de gemeente aangesloten op het bestaande kwelriool in de Van Egmondstraat. Het HWA kan met een diameter van rond 315 mm en een verhang van 1 ‰ onder vrij verval afwateren op het kwelriool.

De woningen aan de Van Egmondstraat wateren bovengronds af naar de Van Egmondstraat.

De oppervlakkige afwatering van de tuinen van de dijkwoningen en van de waterkering zelf vindt plaats via een greppel aan de dijkzijde van het achterpad. Deze greppel voert alleen hemelwater van de kering en de tuinen af via slokops met een gesloten leiding naar het HWA-stelsel in de straten.

Vuilwater

Het vuilwater wordt afgevoerd onder vrij verval door het aanleggen van een nieuw DWA riool, dat aangesloten wordt op het bestaande gemengde stelsel in de Van Egmondstraat.

Waterberging

In overleg tussen de initiatiefnemer, de gemeente en het waterschap is afgesproken dat de waterberging binnen het plangebied 436 m³/ha over de toename aan verharding bedraagt. Het bestaande verhard oppervlak bedraagt 4.223 m². In de toekomstige situatie is er 5.844 m² verhard oppervlak aanwezig. De toename aan verhard oppervlak bedraagt daarmee 1.621 m². De benodigde berging bedraagt 71 m³. Omdat niet al het bestaande verhard oppervlak is aangesloten op het gemengde stelsel is door waterschap, gemeente en initiatiefnemer afgesproken dat 130 m³ berging gerealiseerd moet worden.

In overleg is besloten om de benodigde berging onder aftrek van de wel binnen het plan gerealiseerde hemelwaterberging elders in de gemeente te realiseren. Hiervoor wordt een financiële regeling getroffen tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

3.3.4.3 Afspraken en aanbevelingen

Afspraken

- De gemeente legt voor 1-1-2013 minimaal 130 m³ waterberging aan, onder aftrek van de wel binnen het plan gerealiseerde hemelwaterberging (ca. 19 m³), binnen het afstroomgebied van het kwelriool.

Aanbevelingen

Op basis van het beschreven ontwerp voor de ontwatering, afwatering, omgang met het vuilwater en de primaire waterkering worden de volgende aanbevelingen benoemd:

- Goede voorlichting en communicatie naar de toekomstige bewoners over de afgekoppelde situatie in het algemeen en de rechten en plichten die horen bij de dijkwoningen is essentieel;
- Nadere uitwerking van de waterhuishoudkundige voorzieningen (HWA en DWA stelsels en greppel) is noodzakelijk, hierbij moet rekening worden gehouden met het beheer en onderhoud van deze voorzieningen.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortenbescherming. Er moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en/of beschermde soorten. In dit kader is een Flora- en faunaonderzoek¹⁰ uitgevoerd.

3.4.1 Verkennend onderzoek

3.4.1.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden. Het plangebied ligt nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, te weten het Natura

¹⁰ SAB (12 oktober 2010), Flora- en faunaraapportage; Millingen aan de Rijn, Bijlandtterrein, projectnummer 61609.02.

2000-gebied "Gelderse Poort". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 500 meter afstand. Op voorhand zijn negatieve effecten van de plannen op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten. Daarnaast ligt het plangebied vlak naast de uiterwaarden van de Rijn, een gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Om deze reden is een oriënterende habitattoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met de toekomstige plannen geen sprake is van (significante) negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen natuurwaarden. Een vergunning in het kader van de NB-wet is niet noodzakelijk. Tevens zijn geen effecten te verwachten op de Ecologische Hoofdstructuur.

3.4.1.2 Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Uit het onderzoek blijkt dat strikt beschermde soorten als gebouw- en boombewonende vleermuizen en Rugstreepad niet zijn uit te sluiten binnen het plangebied. Eventuele overtreding van de Flora- en faunawet kan worden voorkomen, mits mitigerende maatregelen genomen worden die waarborgen dat de ecologische functionaliteit van het plangebied voor beide soorten niet wordt aangetast. Ten behoeve van het bepalen van deze mitigerende maatregelen is een mitigatieplan¹¹ opgesteld.

Mitigerende maatregelen

Door het nemen van mitigerende maatregelen blijft de ecologische functionaliteit van het plangebied en omgeving voor vleermuizen en Rugstreepad gedurende de totale werkzaamheden, van start verbouwing tot realisatie, gewaarborgd. De volgende mitigerende maatregelen worden hiervoor noodzakelijk geacht:

- 1 Voorafgaand aan de werkzaamheden worden minimaal acht vleermuiskasten opgehangen in de directe omgeving van het plangebied en wordt een amfibieenscherm geplaatst rondom de bouwlocatie;
- 2 Minimaal één week voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden worden de gebouwen, in de periode maart – medio mei, ongeschikt gemaakt voor vleermuizen door bijvoorbeeld van het creëren van tochtgaten en verlichting tijdens de avonden;
- 3 De bouwlocatie wordt paddenvrij gemaakt door het wegvangen van eventueel aanwezige padden en te verplaatsen naar de Millingerwaard;
- 4 Vervolgens wordt voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden gecontroleerd of vleermuizen in de gebouwen zitten. Zijn geen vleermuizen aangetroffen dan kan begonnen worden met de sloop, ongeacht het kwetsbare seizoen.

¹¹ SAB (12 mei 2011) Mitigatieplan Bijlandtterrein, Millingen aan de Rijn, projectnummer 61609.04

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Vleermuizen												
Rugstreepad												

Tabel met kwetsbare periodes vleermuizen en Rugstreepad; geschikte periode voor ongeschikt maken / paddenscherm plaatsen (groen) en niet ongeschikt maken vleermuizen (rood) en geen padden wegvangen / plassen dempen als voortplanting plaats gevonden heeft (oranje).

Met het toepassen van de hiervoor genoemde maatregelen is geen sprake van aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van vleermuizen als de Rugstreepad en wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het mitigatieplan.

Algemene voorwaarden

Bovendien dient met de plannen rekening gehouden te worden met een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze voorwaarden zijn altijd van toepassing:

1. in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

3.5 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Daarom heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een archeologisch bureauonderzoek voor de locatie uitgevoerd¹². Het archeologisch onderzoek is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

¹² RAAP Archeologisch adviesbureau B.V. (mei 2001), Plangebied Bijlandtterrein, projectnummer: 2001-1508/RT.

Uit dit bureauonderzoek is naar voren gekomen dat de bodem in een deel van het plangebied reeds is afgegraven (zgn. kleiputten) en dat de bodem in een groot deel van het plangebied verontreinigd is. Alleen voor het noordwestelijke deel van het plangebied wordt een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht indien bodemverstoringen dieper reiken dan de huidige bouwvoor.

Twee jaar later (in 2003) heeft RAAP in opdracht van de gemeente Millingen aan de Rijn een archeologische beleidskaart voor de gemeente opgesteld (RAAP-rapport 885). Een specifiek onderdeel van deze studie betrof een analyse van de risico's ten aanzien van archeologische waarden in de bebouwde kom van Millingen aan de Rijn. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Millingen' was een groot aantal potentiële locaties aangegeven waar mogelijke ontwikkelingen dienen te worden gerealiseerd. Per (potentiële) ontwikkelingslocatie is destijds de kans op het voorkomen van intacte archeologische resten geanalyseerd. Het Bijlandtterrein was één van de 23 locaties waar het onderzoek zich op richtte. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage 2 bij RAAP-rapport 885 bijgevoegd¹³. Ter plaatse van het Bijlandtterrein zijn tijdens een veldtoetsing 2 boringen verricht (buiten de locaties van de voormalige bedrijfspanden), waarbij diep verstoorde bodemprofielen zijn aangetroffen. Hieruit is dan ook geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van intacte archeologische sporen laag is en is geadviseerd dat bij de ontwikkeling van het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De resultaten van dit aanvullende onderzoek voor de ontwikkelingslocaties zijn echter niet verwerkt op de beleidskaart. Dit wordt ook aangehaald op pag. 36 in het bijbehorende rapport: *'(...)Een belangrijke opmerking hierbij is dat bij deze archeologische verwachtingen geen rekening wordt gehouden met bebouwde terreinen en andere vormen van bodemverstoring. Indien hiervan sprake is, dienen de archeologische beleidsadviezen te worden bijgesteld'*. Hoewel het plangebied op de archeologische beleidskaart staat aangegeven als een zone met een hoge verwachting, kan op basis van de resultaten van het aanvullende onderzoek voor de ontwikkelingslocaties deze verwachting worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting.

Advies

Gezien de lage archeologische verwachting, op basis van eerdere onderzoeken waarin reeds is vastgesteld dat de bodem in het plangebied diep verstoord is, concludeert RAAP in een aanvullend archeologisch advies¹⁴ dat geen archeologisch onderzoek voor het plangebied Bijlandtterrein noodzakelijk is en dat het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden.

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

Conclusie

¹³ Bijlage 2 uit RAAP Archeologisch adviesbureau B.V. (2003), Gemeente Millingen aan de Rijn: een archeologische beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 885.

¹⁴ RAAP Archeologisch adviesbureau (17 augustus 2010), Archeologisch advies plangebied Bijlandtterrein, gemeente Millingen aan de Rijn, kenmerk 15432MILB2.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De woningen worden gerealiseerd in drie deelgebieden in het plangebied. Tussen deze clusters is een nieuwe ontsluitingsweg beoogd, die in het zuiden op twee punten aansluit op de Van Egmondstraat. Deze ontsluitingsweg maakt deels gebruik van de bestaande infrastructuur in het plangebied. De toevoeging van de woonfunctie heeft, gezien het vervallen van de bedrijfsfunctie, naar verwachting geen negatieve invloed op de verkeersaantrekkende werking. Bovendien zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds woningen voorzien. Een eventuele beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan in voldoende mate worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Van Egmondstraat.

3.6.2 Parkeren

De parkeernormen die worden toegepast voor nieuwbouw zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het CROW (ASVV richtlijn, publicatie 182). Op basis van deze cijfers is bepaald hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn ten behoeve van onderhavig plan. Het plangebied te karakteriseren als rest bebouwde kom, weinig stedelijk. Dit betekent dat voor de goedkope (starterswoningen) en dure woningen (vrijstaande en dubbele woningen) een parkeernorm geldt van respectievelijk maximaal 1,4 en 2,0. Uitgangspunt van het plan is dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied is weergegeven in het navolgende schema:

	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Dijkwoningen (maximaal 13)	26
Starterswoningen (14)	20
Vrijstaande woning (max. 1)	2
Totaal	48

Het bovenstaande houdt in dat het aantal benodigde parkeerplaatsen in totaal 48 bedraagt, in het geval dat het maximale aantal van 13 dijkwoningen worden gerealiseerd. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het daadwerkelijke aantal te realiseren dijkwoningen. De mogelijkheid bestaat dat ter plaatse minder woningen worden gebouwd.

De parkeerplaatsen in het plangebied zijn in het stedenbouwkundige plan voorzien op zowel eigen terrein als in openbaar gebied. In het stedenbouwkundige plan is ervan uitgegaan dat bij de dijkwoningen en de vrije kavel op eigen terrein twee parkeerplaat-

sen worden gerealiseerd en dat de 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de starterswoningen inbegrepen zijn bij de 30 parkeerplaatsen die in openbaar gebied worden aangelegd.

In de regels van het bestemmingsplan is aan de realisatie van de dijkwoningen en de vrijstaande woning de verplichting gekoppeld om te voldoen aan de parkeernorm. Hiermee is gewaarborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderhavig plangebied, het Bijlandtterrein, is in 1996, na uitschrijven van een prijsvraag, door de gemeenteraad een voorkeur uitgesproken voor een ontwikkelingsvisie van Bouwfonds in combinatie met Heidemij (nu Arcadis).

In 2002 wordt de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Millingen aan de Rijn en Bouwfonds getekend.

In 2003 ontstaat een plan voor 48 woningen, waarvan een deel bestaat uit woningen op de dijk. In verband met een hindercontour van bunkerschip Rijnplus Van Woerden wordt in 2005, na een uitspraak van de Raad van State, goedkeuring onthouden aan een deel van het nieuwe bestemmingsplan.

De jaren daarna wordt gewerkt aan een kleiner plan met minder woningen en dus minder grondopbrengsten. Een andere complicerende factor is de aanwezige bodemverontreiniging. Het plan wordt in 2010 financieel haalbaar door een subsidie van de Provincie Gelderland.

Vervolgens hebben de gemeente Millingen aan de Rijn en Bouwfonds op 10 juni 2010 een intentie-overeenkomst gesloten. In februari 2011 is een anterieure overeenkomst tussen beide partijen overeengekomen.

In deze anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente de benodigde gronden verwerft, die nog niet in eigendom zijn. De gemeente geeft, voor een door partijen vastgestelde maximale vergoeding, opdracht aan Arcadis voor het slopen, saneren en bouwrijpmaken van de gronden in het plangebied. Deze vaste vergoeding is in ondertekende offertes vastgelegd en als bijlage bij de overeenkomst tussen gemeente en Bouwfonds gevoegd.

Bouwfonds koopt voor eigen rekening en risico de bouwrijpe gronden ten behoeve van de verkoop en realisatie van 14 goedkope koopwoningen, maximaal 13 dijkwoningen en 1 vrijstaande woning cq. vrije kavel, waarna Bouwfonds uiteindelijk opdracht verleent voor het woonrijp maken van het plangebied.

De kosten verband houdend met dit bestemmingsplan, alsmede met de uitvoering ervan, zijn voor rekening van de initiatiefnemers. De door te gemeente te maken kosten zijn verrekend in de uitgifteprijs van de gronden. Eventuele planschade wordt middels de anterieure overeenkomst op de initiatiefnemers verhaald.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van de realisatie van een bouwplan, zoals benoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de gemeentelijke kosten worden verhaald en het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Ten behoeve van deze ontwikkeling beschikt Bouwfonds over een exploitatieopzet, waaruit blijkt dat sprake is van een tekort. Bouwfonds heeft dit verlies inmiddels genomen.

In de anterieure overeenkomst is verder vastgelegd dat tot zekerheid van de nakoming van alle verplichtingen uit deze overeenkomst door Bouwfonds een bankgarantie zal worden overlegd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *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 zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 ruimtelijk relevante 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.

4.1.2 *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 plankaart. 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.

4.1.3 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 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-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels 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.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat toestemmingen voor onlosmakelijk verbonden activiteiten worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook aanleg- en sloopvergunningen, ontheffingen en het projectbesluit, welke voorheen deel uitmaakten van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zijn thans in de Wabo opgenomen.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 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 beweegredenen, 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.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen – 1 en Wonen - 2.

Groen

De gronden met bestemming Groen zijn bedoeld voor groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder paden en water. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Tuin

De bestemming Tuin hoort bij de (voor)tuinen van de bestemming Wonen-2. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden opgericht, met uitzondering van uitbouwen in de vorm van erkers.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is hoofdzakelijk bedoeld voor wegen en paden en bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeer- en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen, met uitzondering van nutsvoorzieningen, geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen - 1 en Wonen - 2

In deze regels is een onderscheid gemaakt tussen twee woonbestemmingen: Wonen - 1 en Wonen - 2.

Het onderscheid tussen de beide bestemmingen bestaat uit de toegestane woningcategorieën. De bestemming Wonen-2 is toegekend aan het middengebied, waarvoor inmiddels omgevingsvergunning is verleend voor de realisatie van rijenwoningen. Dit bestemmingsplan laat daarom binnen deze bestemming uitsluitend aaneengebouwde woningen toe.

De bestemming Wonen - 1 is toegekend aan de dijkwoningen en de in het westelijk deel van het plangebied gelegen vrijstaande woning. Verschil met de bestemming Wonen - 2 is dat uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen zijn toegestaan.

Voor beide bestemmingen geldt dat een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Daarnaast is steeds het maximale aantal woningen opgenomen op de verbeelding. Naast woningen worden ook parkeer-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.

Wat betreft het parkeren is in de bestemming Wonen - 1 de regeling opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen niet eerder wordt verleend, dan nadat is aangetoond dat per woning het aantal voorgeschreven parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen per woning) op eigen terrein wordt gerealiseerd. Met deze regeling heeft de gemeente de mogelijkheid om de aanvrager van een omgevingsvergunning te verplichten een minimaal aantal parkeerplaatsen aan te laten leggen.

Voor de woningen in de bestemming Wonen - 2 zijn inmiddels omgevingsvergunningen verstrekt. Het volgens de parkeernorm benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in het openbare gebied, binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.

Wat betreft het bouwen ter plaatse van beide woonbestemmingen geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. De minimale afstand van woningen tot de zijdelingse bouwperceelgrenzen is in beide woonbestemmingen in de regels vastgelegd.

De maximale bouwhoogte van woningen is voor beide woonbestemmingen opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is voor de noordelijke dijkwoningen een maximale goothoogte voorgeschreven en voor de zuidelijke dijkwoningen een minimale goothoogte. De voorgeschreven maximale hoogten zijn voor de noordelijke dijkwoningen lager dan de zuidelijke woningen. Om die reden is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om in het noordelijke gebied alsnog de minimale goothoogte en maximale bouwhoogte van de zuidelijke dijkwoningen te mogen realiseren. Bij de zuidelijke dijkwoningen is het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk om af te wijken van de minimale goothoogte van 6 m tot een maximale goothoogte van 7 m. Tevens is in beide woonbestemmingen een bijgebouwenregeling opgenomen. Tot slot zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van kleine afwijkingen ten opzichte van de bouwregels. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering ligt op de kernzone en beschermingszone van de waterkering en dient voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van die waterkering. Hiertoe is binnen deze dubbelbestemming een bouwverbod met afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waarbij een uitzondering is gemaakt voor de woningen die ingevolge artikel 6 van de regels (Wonen - 1) kunnen worden opgericht. Het waterschap heeft ingestemd met de bouw van deze woningen in voornoemde zone.

4.2.2 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. Enkel de algemene aanduidingsregel 'geluidzone – industrie' verdient aandacht. Met deze regeling is de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte van het bedrijventerrein Bodewes, ten noordwesten van het plangebied, gewaarborgd.

5 Procedure

5.1 Voorbereiding en inspraak

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in het huis-aan-huisblad kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van inspraak vanaf 25 maart 2011 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan zijn geen reacties ontvangen. Op 30 maart 2011 heeft bovendien een informatieavond plaatsgevonden, waarbij geïnteresseerden op de hoogte zijn gesteld van de planvorming ter plaatse van het Bijlandtterrein.

Het voorontwerp-bestemmingsplan was destijds nog gebaseerd op een ander stedenbouwkundig plan. Gelet op de aard en de locatie van de wijzigingen wordt het niet noodzakelijk geacht de inspraakprocedure opnieuw te voeren.

5.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschappen en de provincie.

Hiertoe is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Vltens, Waterschap Rivierenland, Gasunie en Brandweer Gelderland Zuid hadden geen opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan was destijds nog gebaseerd op een ander stedenbouwkundig plan. Gelet op de aard en de locatie van de wijzigingen wordt het niet noodzakelijk geacht opnieuw in overleg te treden met de verschillende instanties.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is na publicatie in onder andere het huis-aan-huisblad met ingang van 14 december 2012 voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen. In de publicatie is aangegeven op welke wijze dat kon worden gedaan. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingebracht op het ontwerp-bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is derhalve ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerp-bestemmingsplan.