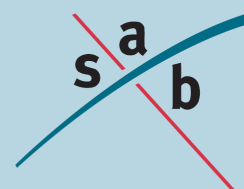


Bestemmingsplan

Kom Huissen, Raadhuisplein 1

Gemeente Lingewaard

Datum: 23 november 2017
Plannummer: 150140.01
ID: NL.IMRO.1705.148-VG01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Uitwisselbare en vergelijkbare bestemmingsplannen	5
1.6	Leeswijzer	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Huissen	6
2.2	Plangebied	6
3	Beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Planbeschrijving	19
4.1	Bebouwing	19
4.2	Ruimtelijk-functionele inpasbaarheid	20
5	Milieu- en omgevingsaspecten	21
5.1	Milieueffectrapportage	21
5.2	Bodem	21
5.3	Flora en fauna	21
5.4	Bedrijven en milieuzonering	22
5.5	Geluid	24
5.6	Luchtkwaliteit	25
5.7	Externe veiligheid	29
5.8	Water	31
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.10	Verkeer en parkeren	35
5.11	Kabels en leidingen	39
6	Plansystematiek	40
6.1	Algemeen	40
6.2	Dit bestemmingsplan	41
6.3	Bestemmingen	42

7	Economische uitvoerbaarheid	43
8	Procedure	44
8.1	Overleg	44
8.2	Zienswijzen	44
8.3	Ambtshalve wijziging	44

Bijlagen

- Bijlage 1: Bouwhistorische verkenning
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Flora- en fauna onderzoeken
- Bijlage 4: Verantwoording groepsrisico
- Bijlage 5: Advies Veiligheidsregio
- Bijlage 6: Watertoets
- Bijlage 7: Kaart ligging parkeerplaatsen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

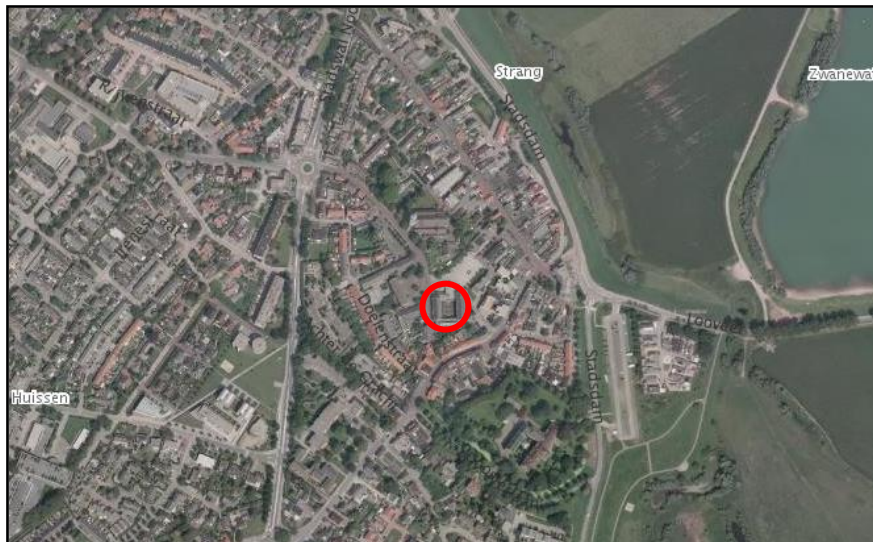
Aan het Raadhuisplein 1 te Huissen bevindt zich het voormalige gemeentekantoor van de gemeente Lingewaard. Het voornemen bestaat om in dit gebouw 24 (senioren-)appartementen, een bibliotheek, een lichte horecafunctie en overige sociaal culturele voorzieningen te realiseren.

In een deel van het plangebied heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden om tijdelijke zorgunits mogelijk te maken. Voorliggend plan maakt het mogelijk om de tijdelijke zorgunits op termijn in gebruik te nemen als (senioren-)appartementen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Huissen' is aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Om de functiewijziging mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Huissen aan het Raadhuisplein 1. Op dit perceel bevindt zich het voormalige gemeentekantoor van de gemeente Lingewaard. De omgeving van het gebied bestaat uit centrumfuncties, bestaande uit voornamelijk woningen en winkels. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale aanduiding plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Bij het plan behorende stukken

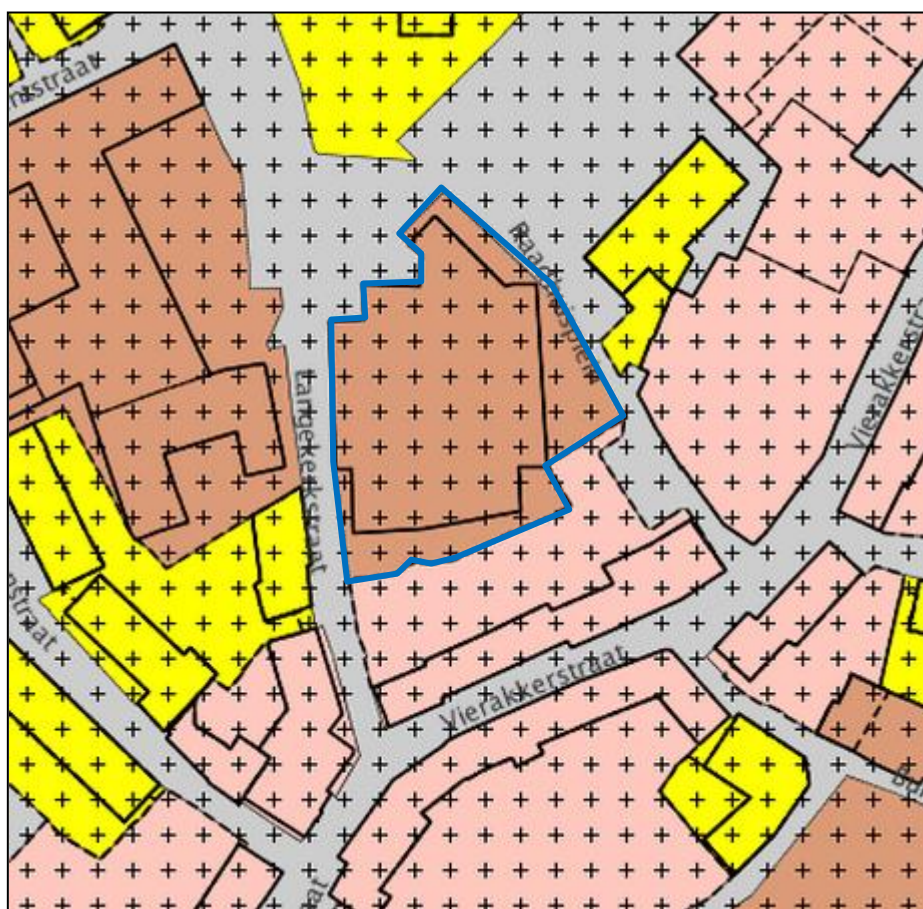
Het bestemmingsplan Kom Huissen, Raadhuisplein 1 bestaat uit de volgende stukken:

- digitale verbeelding;
- regels;
- toelichting.

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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kom Huissen', dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn onder andere sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7,5 m en 12 meter. De voorgenomen ontwikkeling voorziet, naast het op basis van het geldende bestemmingsplan toegestane gebruik, in de functie wonen. Dit gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De toekomstige bebouwing kan gerealiseerd worden binnen de geldende bouwmogelijkheden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De begrenzing van het plangebied is hierop aangeduid met een blauw kader.



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

1.5 Uitwisselbare en vergelijkbare bestemmingsplannen

Het kabinet streeft ernaar om de kwaliteit van de dienstverlening, de transparantie en de samenwerking binnen de overheid te verbeteren. Digitaal uitwisselbare en vergelijkbare ruimtelijke plannen dragen daaraan bij. Ze zorgen ervoor dat burgers, bedrijven en mede-overheden te allen tijde inzicht kunnen krijgen in het ruimtelijk beleid. Daarnaast zijn digitale plannen eenvoudiger actueel en betrouwbaar te houden waardoor rechtsongelijkheid vermindert. Tot slot zijn ze een stap in de richting van een betere informatiehuishouding en snellere procedures. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld het toetsen van aanvragen omgevingsvergunningen, het maken van een bestemmingsplan en het uitvoeren van een watertoets effectiever en efficiënter worden uitgevoerd. Doordat de plannen digitaal worden opgesteld, is het mogelijk bestemmingsplannen digitaal uit te wisselen en te raadplegen.

1.6 Leeswijzer

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

2 Bestaande situatie

2.1 Huissen

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

2.2 Plangebied

2.2.1 Bebouwing

Het Stadhuis aan het Raadhuisplein 1 te Huissen betreft het voormalige gemeentekantoor. Voor die tijd was het Stadhuis een zusterklooster. Dit klooster werd in 1866 gebouwd. In de jaren '30 van de vorige eeuw werden de gebouwen, met uitzondering van de kapel uit 1890-1891, gesloopt om plaats te maken voor een nieuw complex dat in 1935 werd gerealiseerd. In 1977 werd het gemeentekantoor in het klooster gevestigd. Redelijk recentelijk is er ter uitbreiding van het pand tegen de zuidelijke kruisgang een vleugel aangebouwd.

In het kader van het voorgenomen plan is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd¹. Deze verkenning is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Huissen en wordt omsloten door de Langekerkstraat in het westen, het Raadhuisplein in het noorden en de bebouwing aan de Vierakkerstraat in het zuiden. Het complex bestaat uit vier vleugels die rondom een rechthoekig kloosterhof liggen. In de vleugel aan de noordzijde is de kloosterkapel opgenomen. De gebouwen bestaan uit baksteen en zijn voorzien van zadeldaken. De bebouwing heeft een goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Deze hoogten zijn als zodanig opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie in het plangebied te zien.



Ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Zicht op het plangebied vanaf de Langekerkstraat in het noorden van het plangebied

Bron: Gemeente Lingewaard

¹ Hylkema Consultants BV. (23 oktober 2014). Bouwhistorische verkenning Sint Elisabeth-klooster, plannummer: 0297.



Huidige situatie binnenterrein en omliggende bebouwing

bron: Stadhues.nl

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Toetsing

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

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

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

Artikel 3.1.6 tweede lid Bro luidt als volgt:

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

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

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

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een in pandige functiewijziging waarbij het ruimtebeslag niet toeneemt.

Wel is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de planologische functiewijziging 'een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met de (gedeeltelijke) functiewijziging van een maatschappelijke functie naar maximaal 24 (senioren-)appartementen is niet geheel uit te sluiten dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Trede 1

Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

Trede 2

Er wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Onderhavig plan is bij uitstek een voorbeeld waarbij sprake is van benutting van beschikbare gronden door transformatie. Met deze ontwikkeling is er geen sprake van nieuw fysiek ruimtebeslag. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing, waarmee het behoud en de functionaliteit van dit waardevolle ensemble tevens gewaarborgd is.

Omdat er sprake is van transformatie van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebied kan een toetsing

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

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

Toetsing

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging binnen bestaande bebouwing waarbij het ruimtebeslag niet toeneemt. In een deel van het plangebied heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden om tijdelijke zorgunits mogelijk te maken. Voorliggend plan maakt het mogelijk om de tijdelijke zorgunits op termijn in gebruik te nemen als (senioren-)appartementen. De vervangende nieuwbouw is in de plaats gekomen van de huidige eigentijdse aanbouw aan het klooster aan de zuidzijde. Ter plaatse is binnen de huidige bebouwingscontouren een nieuwe aanbouw verschenen die past bij de beeldkwaliteit van het klooster, waarin in drie lagen, (senioren-)appartementen worden gerealiseerd. Daarbij wordt gezorgd voor een zorgvuldige inpassing in de bestaande bebouwingsstructuur.

Hiermee wordt de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd. Het plan maakt behoud en functionaliteit van een bestaand cultuurhistorisch waardevol ensemble mogelijk. Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In het plangebied is sprake van een gedeeltelijke functiewijziging en in een deel van het plangebied heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden om tijdelijke zorgunits mogelijk te maken. Voorliggend plan maakt het mogelijk om de tijdelijke zorgunits op termijn in gebruik te nemen als (senioren-)appartementen.

In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen dat nieuwe woonlocaties en woningen pas zijn toegestaan wanneer dit past in het kwalitatief woonprogramma en kwantitatieve regionale woonopgave. In paragraaf 3.2.4 en 3.3.3 wordt nader ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Het plan is niet in strijd met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Toetsing

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

3.2.4 Regionale Woonagenda

In oktober 2014 bereikten de gemeenten in de regio Arnhem e.o. (Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal (in bijzijn van de provincie)) overeenstemming over het woningbouwprogramma voor de subregio. Deze afspraken hebben geresulteerd in de Regionale Woonagenda 2013-2020.

Met het 'stoplichtmodel' als hulpmiddel is inzichtelijk gemaakt welke plannen voldoen aan de geprognosticeerde regionale behoefte. Het totaal van deze plannen vormden een kwantitatief kader voor de woningbouwprogramma's per gemeente. Uiteindelijk heeft Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Gelderland - op basis van de vastgestelde subregionale totalen - in juni 2015 een 'kwantitatieve opgave wonen' voor de o.a. de subregio Arnhem e.o. vastgesteld

Voor de gemeente Lingewaard betekent dit dat de nadruk ligt op het bouwen in de kernen Bemmelen en Huissen. Plannen in deze kernen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld en een overeenkomst is gesloten, kunnen zonder tussenkomst van de provincie worden gerealiseerd. Alle overige plannen moeten ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd. Uit het woningmarktonderzoek van de (voormalige) Stadsregio Arnhem Nijmegen blijkt dat er met name vraag is naar huurwoningen in de betaalbare en dure sector, en koopwoningen in de sector boven de € 250.000,--.

De verfijning van het provinciale/regionale woonprogramma vindt plaats in het gemeentelijke woonprogramma. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het provinciale en regionale beleid en wordt gekeken naar de plannen voor de korte termijn. Op dit gemeentelijke woonprogramma wordt in paragraaf 3.3.3 nader ingegaan.

Toetsing

In het plangebied is sprake van een functiewijziging en in een deel van het plangebied heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden om tijdelijke zorgunits mogelijk te maken. Voorliggend plan maakt het mogelijk om de tijdelijke zorgunits op termijn in gebruik te nemen als (senioren-)appartementen. Het plan zorgt hiermee voor een toename van 24 woningen in het plangebied. Deze woningen zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. Met voorliggend project wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de omgeving verhoogd. Het plan is niet in strijd met het de Regionale Woonagenda.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012-2022

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

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

Wonen

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

Voorzieningen

Bij de woonomgeving horen voorzieningen. Voorzieningen zijn er in veel verschillende vormen. Hierbij valt te denken aan dagelijkse voorzieningen of voorzieningen voor sport en ontspanning. De gemeente Lingewaard heeft veel sportverenigingen en veel muziekgroepen die gebruik maken van verenigingsgebouwen. Elke kern in de gemeente heeft een of meer verenigingsgebouwen. Huissen en Bemmelen zijn de grootste woonkernen in de gemeente en hebben de meeste voorzieningen. Een historisch stadscentrum, zoals dat in Huissen, is eigenlijk van oudsher een stedelijk netwerk in het klein: wonen, werken, winkels, andere voorzieningen, recreëren, een goede bereikbaarheid en een openbare ruimte die uitnodigt tot bezoek en verblijf. De doelen die in de structuurvisie voor Huissen zijn benoemd zijn gericht op het in stand houden en versterken van dat (lokale) netwerk. Ook nieuwe ontwikkelingen in of vlakbij het centrum, kunnen bijdragen aan de levendigheid. Vooral de herinrichting van de uiterwaard

bij Huissen-Angeren en de daarbij gedachte recreatiemogelijkheden kunnen een rol spelen. Voor Huissen staat daarom de volgende ambitie centraal: "Het versterken van de economische activiteit in en rond het Huissense centrum en het bevorderen van een logische samenhang tussen wonen, winkelen, recreëren, verblijven en bereikbaarheid."

Toetsing

Onderhavig plan beoogd een functiewijziging in bestaande bebouwing. In een deel van het plangebied heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden om tijdelijke zorgunits mogelijk te maken. Voorliggend plan maakt het mogelijk om de tijdelijke zorgunits op termijn in gebruik te nemen als (senioren-)appartementen. Voor onderhavig initiatief zijn opgaven 5 en 6 van belang. De ontwikkelingen in het plangebied zorgen voor een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad binnen de gemeente Lingewaard. In opgave 6 wordt het belang van het behoud van voorzieningen en een versterking van de economische activiteiten in het Huissense centrum benoemd. In het plangebied wordt een bibliotheek, een lichte horecafunctie en overige sociaal culturele voorzieningen toegevoegd. Het voorzieningenaanbod neemt hierdoor toe. De ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en zorgt daarmee voor het behoud van de leefbaarheid in de kern. Het plan sluit hiermee aan op het beleid uit de Structuurvisie 2012-2022.

3.3.2 Centrumvisie Huissen

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

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

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

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

Toetsing

Het plangebied grenst aan het hoofdwinkelgebied van Huissen. Het plangebied ligt aan een van de aanlooproutes naar het centrum. De ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan de beleidsdoelstelling voor functieverandering. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied draagt daarmee ook bij aan de verbetering van de kwaliteit van de aanlooproute. Overigens zal in de visie voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalige scholencomplex ook de herinrichting van het openbare gebied rondom het klooster worden betrokken.

Het plan is in lijn met het gemeentelijke beleid in de Centrumvisie Huissen.

3.3.3 Nota Wonen 2016-2020

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. In de nota zijn de volgende beleidsopgaven geformuleerd:

- *De bestaande woningvoorraad*
Gestreefd wordt dat de woningen en wijken in Lingewaard hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.
- *Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad*
Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen willen de gemeente zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners
- *Ouderen en huishoudens met zorgvraag*
De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag moet ondersteund worden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.
- *Leefbaarheid in wijken en kernen*
Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.
- *Nieuwbouw*
De gemeente wil tot 2020 in ieder geval 700 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in de gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 verwacht de gemeente nog eens circa 250 woningen nodig te hebben. Er worden alleen woningen toegevoegd waarvan er te weinig zijn.
- *Huisvesting Statushouders*
De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. Dit gebeurt zowel in de bestaande voorraad alsook door middel van (tijdelijke)nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Kwalitatieve opgave

Wat betreft de toekomstige kwalitatieve woningvraag krijgt Lingewaard evenals andere gemeenten met de vergrijzing te maken. De groep met één- en twee persoons huishoudens in de leeftijdscategorie 55-75 en 75+ groeit de komende tien jaar van 7.600 naar 9.500. Dat is bijna een toename van 200 per jaar. De jaren hierna zal de vergrijzing nog verder doorzetten. Dit heeft consequenties voor het wonen.

Specifiek ten aanzien van de huisvesting van de groeiende groep ouderen heeft de gemeente de volgende doelen gesteld:

- Het streven is dat de inwoners van Lingewaard in hun eigen kern of dorp oud kunnen worden (drie-generatie-principe);
- Bij de (her)ontwikkeling van woningbouw op locaties in centra of nabij voorzieningen worden waar mogelijk levensloopgeschikte en nultredenwoningen gerealiseerd. In Bemmelen en Huissen gaat het vaker om gestapelde en in de kleine kernen vaker om grondgebonden woningen;
- Het langer zelfstandig blijven wonen wordt bevorderd. Deze mensen worden bij woningaanpassing ondersteund met de nodige voorlichting;
- De gemeente ondersteunt nieuwe initiatieven van woonvormen waarin verschillende generaties of specifieke doelgroepen samenleven;
- Gestreefd wordt naar een evenredige spreiding per kern van verschillende vormen van beschermd en beschut wonen.

Ten aanzien van leegstaand vastgoed acht de gemeente het van belang dat vrijkomende gebouwen, of die nu eigendom zijn van de gemeente of van particulieren, snel worden ingevuld dan wel een andere functie krijgen. Leegstaande panden doen afbreuk aan de leefbaarheid van een kern, leiden tot vandalisme en tasten het woongebied aan.

Kwantitatieve opgave

Op basis van de regionale/provinciale afspraken (2015 t/m 2019) mag de woningvoorraad in Lingewaard in deze periode in ieder geval met 880 woningen groeien (groene plannen). In 2015 zijn circa 180 woningen gerealiseerd, rest nog circa 700 woningen tot 2020. Op basis van cijfers van Companen zou tot er tot 2025 nog ruimte zijn voor circa 250 woningen.

Verdeeld over de kernen ziet vraag en aanbod voor de komende jaren er als volgt uit.

	Totaal plannen (2016)	Groene plannen (2015-2019)	Behoeftes Companen (2015-2025)	Gerealiseerd (2015)
Angeren	35	32	65	13
Bemmelen	112	58	245	10
Doornenburg	24	24	55	
Gendt	94	98	160	4
Haalderen	25	17	25	1
Huissen	492 (525)	549	560	152
Gemeente	716 (1241)	880	1110	180

Huissen

Het aantal inwoners zal tot 2035 met 1% dalen. Dit is duidelijk lager dan het gemiddelde in Lingewaard.

Het aantal huishoudens neemt tot met 2025 nog met 8% toe. Ook hier wordt de groei veroorzaakt door oudere huishoudens (55+).

- Behoeftte kwantitatief: tot 2025 560 nieuwbouw woningen.
- Behoeftte kwalitatief: De doelgroepen in Huissen zijn divers. Voor nieuwbouw betekent dit dat de locatie belangrijk zal zijn voor het programma. Belangrijkste doelgroepen: gezinnen (doorstromers, prijsniveau vanaf € 200.000); jonge één en twee persoonshuishoudens; beperkt appartementen senioren, starter (zowel dure/sociale huur als koop).

In het richtinggevend nieuwbouwkader zijn de 24 (senioren-)appartementen in Huissen opgenomen.

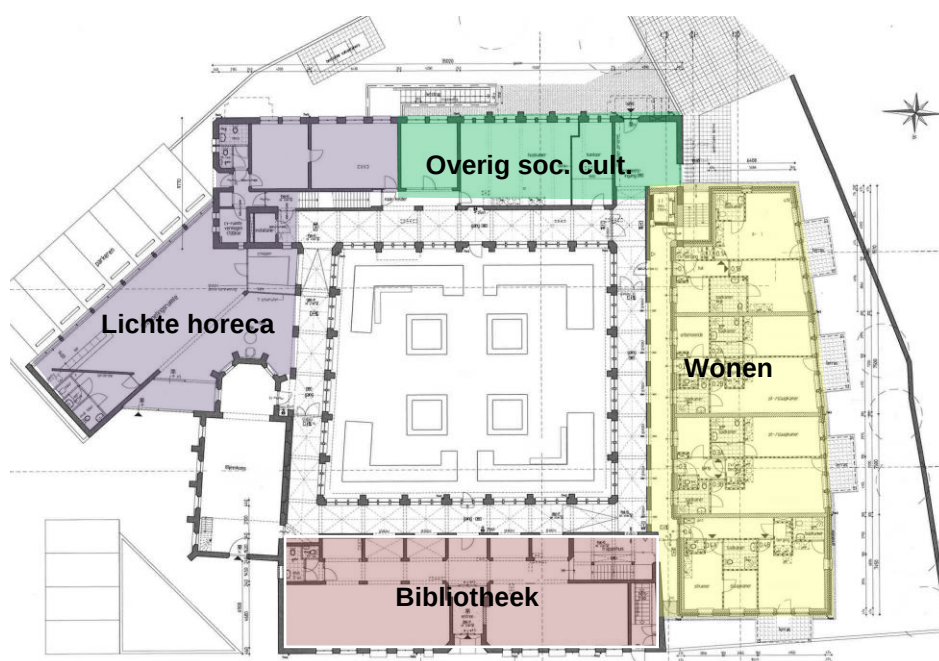
Toetsing

In de Nota Wonen 2016-2020 is onderhavige locatie specifiek opgenomen. De functiewijziging van het Stadhuis past binnen de kaders van de Nota Wonen 2016-2020. In het plangebied worden naast de (senioren-)appartementen ook bijpassende voorzieningen gerealiseerd en de locatie ligt in het centrum, waardoor allerlei voorzieningen op loopafstand liggen. Daarmee wordt gezorgd voor een kwalitatief hoogwaardige woonsituatie. Het plan past hiermee binnen de Nota Wonen.

4 Planbeschrijving

4.1 Bebouwing

In het plangebied is het voormalige stadhuis van Huissen aanwezig. Voorliggend plan heeft betrekking op een functiewijziging van dit gebouw dat plaats moet bieden aan 24 (senioren-)appartementen, een bibliotheek, een lichte horecafunctie en overige sociaal culturele voorzieningen. Op de begane grond zal een combinatie van maatschappelijke en sociaal culturele voorzieningen, lichte horeca en 4 appartementen worden gerealiseerd. De huidige eigentijdse aanbouw aan het klooster aan de zuidzijde is gesloopt. Ter plaatse is een nieuwe aanbouw gebouwd die past bij de beeldkwaliteit van het klooster, waarin in drie lagen, appartementen zijn gerealiseerd. De voormalige entree van het klooster in de Langekerkstraat wordt weer in gebruik genomen. De aan de Langekerkstraat gelegen vleugel wordt inmiddels gebruikt voor de huisvesting van de bibliotheek. De kapel blijft gehandhaafd. Op de verdiepingen worden de overige 20 appartementen gerealiseerd. Om de benodigde ruimte en daglichttoetreding te verkrijgen zijn in de kap van het gebouw over de volle breedte nieuwe dakkapellen, in de stijl van het gebouw, aangebracht. De navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie in het plangebied. Mogelijk wordt in de sociaal culturele voorziening een keuken (circa 70 m²) gerealiseerd, die gecombineerd kan worden met de horecafunctie.



Functie	Oppervlakte
Bibliotheek (b.g. oostelijk deel klooster)	200 m ²
Kapel	115 m ²
Overige ruimtes (b.g. westelijk deel klooster)	250 m ²
Entree (horeca of sociaal cultureel)	180 m ² - 240 m ² max.
Kloostergang	164 m ²

Weergave plattegrond met globale aanduiding toekomstige functies

4.2 Ruimtelijk-functionele inpasbaarheid

Op basis van het toekomstig regime mogen in het plangebied naast, maatschappelijke, sociale en culturele voorzieningen ook woningen in de vorm van (senioren-)appartementen worden gerealiseerd. De nieuwe functies in het plangebied zorgen voor behoud, benutting en herstel van waardevolle bebouwing. Daarnaast dragen de woningen met name in de avonden bij aan de verlevendiging van het centrum. Ook hebben zij vanwege de toekomstige gebruikers een gunstige invloed op de instandhouding van de voorzieningen in het centrum.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Gelet op het feit dat dit plan voorziet in een functiewijziging binnen bestaande bebouwing en gedeeltelijk voorziet in vervangende nieuwbouw, kan worden uitgesloten dat dit plan leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu. Om die reden is het plan niet m.e.r.-plichtig.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Toetsing

In het plangebied zijn reeds gevoelige functies toegestaan. De bodem is derhalve al geschikt voor dergelijke functies. De toekomstige functies sluiten daar goed bij aan. Voor de reeds uitgevoerde verbouwing van de vleugel aan de zuidzijde van het plangebied is destijds een bodemonderzoek uitgevoerd. De gronden in het plangebied zijn geschikt voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

5.3.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

In relatie tot Natura 2000-gebieden, Gelders Natuurnetwerk, ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden wordt door de functiewijziging geen negatief effect op deze gebieden verwacht.

Soortenbescherming

Voor wat betreft soortenbescherming is voorafgaand aan de (reeds uitgevoerde) verbouwing geconcludeerd dat nader onderzoek noodzakelijk is naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten, gierzwaluwen en huismussen. Hiervoor zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd welke in de bijlage zijn opgenomen. Door de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO) is een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Voor de beoogde functiewijziging welke met dit plan mogelijk wordt gemaakt is geen nader onderzoek meer noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Algemeen

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. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

² VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

5.4.2 Toetsing

Het plangebied maakt gezien het feit dat het ligt binnen het centrumgebied van Huisen deel uit van een 'gemengd gebied'.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Een horecafunctie is een hinderveroorzakende functie. Op basis van de VNG-brochure gelden voor een dergelijke functie de bijbehorende richtafstanden aangegeven:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Horeca	0	0	10	0

Omdat de locatie deel uit maakt van een gemengd gebied, kan de richtafstand met één afstandsstap verminderd worden. De maximale richtafstand (voor geluid) bedraagt daarmee 0 meter. Een nadere toetsing kan daarmee achterwege blijven.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Naast de voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende functies, zoals woningen, maatschappelijke voorzieningen en centrumfuncties. Op basis van de VNG-brochure kunnen de omliggende functies als volgt worden gecategoriseerd. Daarbij zijn de bijbehorende richtafstanden aangegeven:

Adres	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Raadhuisplein	Autoparkeerterrein	10	0	30	0
Langekerkstraat 15, 17, 19	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0

Omdat de locatie deel uitmaakt van een gemengd gebied, kan de richtafstand met één afstandsstap verminderd worden. Voor de vergaderruimten aan de Langekerkstraat bedraagt de afstand 0 meter. Dit vormt geen probleem. De maximale richtafstand (voor geluid) voor het parkeerterrein aan het Raadhuisplein bedraagt 10 meter. Dit parkeerterrein wordt onder andere ten behoeve van de functie in het plangebied gebruikt en behoort dus ruimtelijk en functioneel tot deze functie en overige publieke functies in de omgeving. Het feit dat de richtafstand niet wordt gehaald, vormt in dit geval daarom geen probleem. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

5.5.2 Toetsing

Door SAB is in juli 2015 een akoestisch onderzoek uitgevoerd³. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidgevoelige functies. De geluidbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Ten gevolge van de zoneplichtige Stadswal wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De Wet geluidhinder legt verder geen beperkingen op aan de realisatie van de woningen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Langekerkstraat en de Vierakkerstraat (30 km/h) inzichtelijk gemaakt. De hoogste berekende geluidbelasting van de Langekerkstraat en de Vierakkerstraat bedraagt respectievelijk 59 dB en 41 dB, excl. aftrek ex art. 110g Wgh.

Omdat deze wegen een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en zijn de normen uit de Wgh niet van toepassing. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is er wel onderzoek uitgevoerd. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Als gevolg van de Langekerkstraat bedraagt de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid hanteert de gemeente bij het nemen van maatregelen ter beperking van geluidhinder de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 maatregelen bij de bron;
- 2 maatregelen bij de overdracht;
- 3 maatregelen bij de ontvanger.

³ SAB, 28 juli 2015, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Stadhues, Huissen, plannummer 150140.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller wegdek) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering (uitgevoerd door Alcedo in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de reeds gerealiseerde vervangende nieuwbouw/verbouwing) zijn de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante 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 nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

5.6.2 Toetsing

Toets NIBM

De ontwikkeling bestaat uit (senioren-)appartementen, een bibliotheek, sociaal culturele voorzieningen en bijbehorende lichte horeca. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor de functies. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken.

Uit de gegevens van het CBS blijkt dat de kern van Huissen 1.205 adressen/km² heeft. Dit komt overeen met een stedelijkheidsgraad van "matig stedelijk". De ontwikkeling ligt in het centrum van Huissen, daarom is voor de ligging "Centrum" aangehouden. De verkeersgeneratie is bepaald door middel van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In deze publicatie is de minimale en maximale verkeersgeneratie van diverse functies genoemd. In dit luchtonderzoek is uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie.

De ontwikkeling voorziet onder meer in een sociaal culturele ruimte en lichte horeca. De verkeersgeneratie van deze functies worden niet genoemd in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Naar verwachting is de dichtheid van bezoekers (aantal bezoekers per 100 m²) vergelijkbaar met "Filmtheater/filmhuis". Er is uitgegaan dat de verkeersgeneratie voor deze functies maximaal 9,8 voertuigbewegingen per etmaal (mvt/e) per 100 m² bvo. In de onderstaande tabel staat de planbijdrage (toename van het verkeer door de realisatie van het plan) weergegeven.

	Aantal/oppervlak	Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie
Appartementen	24	7,2 mvt/e per app.	173 mvt/e
Bibliotheek	200 m ² bvo	7,0 mvt/e per 100 m ² bvo	14 mvt/e
Sociaal culturele voorzieningen	180 m ² bvo	9,8 mvt/e per 100 m ² bvo	18 mvt/e
Lichte horeca	240 m ² bvo	9,8 mvt/e per 100 m ² bvo	24 mvt/e
Totaal			229 mvt/e

Het percentage vrachtverkeer (middelzware en zware voertuigen) bedraagt maximaal 2% (CROW).

Met behulp van de NIBM-rekentool⁴ (versie maart 2015) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wm niet noodzakelijk. Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

In de onderstaande tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		229
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aan gezien het plan NIBM is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzichtelijk gemaakt of er sprake van een dreigende grenswaarde overschrijding.

⁴ Een rekenprogramma voor luchtkwaliteit, dat gebaseerd is op het luchtmodel CAR. Dit rekenmodel is gepubliceerd op InfoMil, door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

Toets grenswaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool⁵ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen 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 monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In de onderstaande tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) ter hoogte van de Stadswal (doorgaande weg door Huissen) weergegeven voor de jaren 2015, 2020 en 2030.

	Concentraties ter hoogte van de Stadswal						
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. con- centratie
	NSL- monito- ringstool	NIBM-tool	Totaal	NSL- monito- ringstool	NIBM-tool	Totaal	
2015	25,6 µg/m ³	0,3 µg/m ³	25,9 µg/m ³	24,3 µg/m ³	0,1 µg/m ³	24,4 µg/m ³	15,2 µg/m ³
2020	19,2 µg/m ³	0,3 µg/m ³	19,5 µg/m ³	22,8 µg/m ³	0,1 µg/m ³	22,8 µg/m ³	13,9 µg/m ³
2030	14,4 µg/m ³	0,3 µg/m ³	14,7 µg/m ³	21,3 µg/m ³	0,1 µg/m ³	23,5 µg/m ³	12,5 µg/m ³
Grenswaar- den			40,0 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de grafische weergaven van de concentraties PM₁₀, PM_{2.5}, en NO₂ voor de jaren 2015, 2020 en 2030 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2015, 2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau 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. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2020 en 2030 in het plangebied verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

5.6.3 Conclusie

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

⁵ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

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

Plaatsgebonden risico

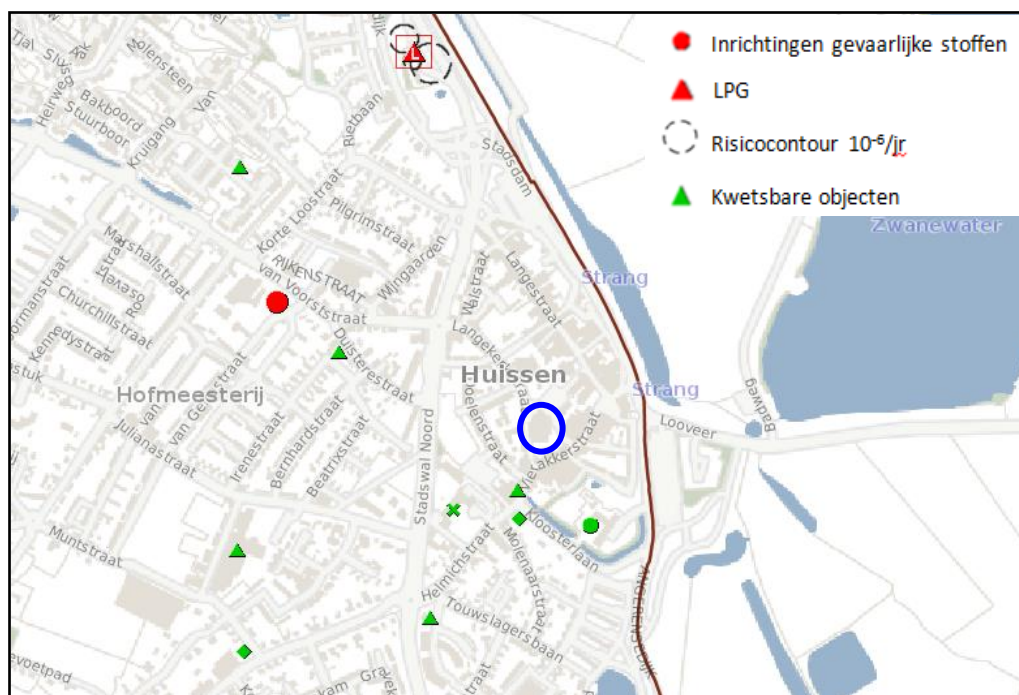
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans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

Groepsrisico

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

5.7.2 Toetsing

Op de navolgende uitsnede van de Risicokaart Nederland is het plangebied aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede Risicokaart Nederland

Ten oosten van het plangebied ligt het Pannerdens kanaal. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 90 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 1.300 meter afstand. De tussenliggende afstand is daarmee ruim voldoende groot. Ten noorden van onderhavige locatie bevindt zich een LPG-tankstation (aan de Ir. Molsweg 1). Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op circa 600 meter afstand en de inrichting vormt dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op circa 400 meter afstand ligt, ten westen van het plangebied, het zwem- en instructiebad Jottem BV. De gevaarlijke stoffen die hier worden opgeslagen zijn in hoeveelheid dermate gering dat de inrichting niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. De stationaire risicobronnen liggen op voldoende afstand van het plangebied.

Het plangebied ligt daarnaast binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van de Betuweroute en de toekomstige A15. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones), een plasbrand-aandachtsgebied en een veiligheidszone.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Hiertoe is door de Omgevingsdienst Regio Arnhem een verantwoording groepsrisico⁶ opgesteld:

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor de bestrijding van een incident op de Betuweroute en de toekomstige A15 zijn voldoende.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatieopeningen gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het plan geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Voor de volledige verantwoording van het groepsrisico wordt verwezen naar de bijlage.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

Advies veiligheidsregio

Door de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden is bij brief van 8 november 2016 advies uitgebracht over het plan. Geconcludeerd wordt dat er geen aanvullende zaken zijn die advies vereisen. De brief van de Veiligheids- en gezondheidsregio is opgenomen in de bijlage.

5.7.3 Conclusie

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

5.8 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het

⁶ Omgevingsdienst Regio Arnhem (2017), Verantwoording groepsrisico BP Stadhues Huis-
sen. 17 januari 2017.

wateradvies van de waterbeheerder. Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante nationale, provinciale en waterschap beleid ten aanzien van water voor deze ontwikkeling.

5.8.1 Nationaal beleid – Waterwet en het Nationaal Waterplan

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt pro-actief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

5.8.2 Provinciaal beleid – Waterplan Gelderland 2010-2015

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

Het Waterplan is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en van wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

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

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

5.8.3 Gemeentelijk beleid – Waterplan Lingewaard

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

5.8.4 Beleid Waterschap Rivierenland - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Het waterbeheerprogramma van het Waterschap Rivierenland geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen om ons heen en worden kansen benut die zich voordoen in de regio. De speerpunten zijn:

- Een veilig rivierengebied heeft een hoge prioriteit. Daarvoor worden veel dijken verbeterd en boezemkades versterkt. Daarnaast is er ook oog voor oplossingen door een aangepaste ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie).

- Met het waterbeheer wordt doorgegaan op de ingeslagen weg en wordt blijvend geanticipeerd op klimaatveranderingen. Gezorgd wordt voor een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.
- Het zuiveren van afvalwater gebeurt duurzaam en doelmatig door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

5.8.5 Toetsing

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied betreft het voormalige gemeentekantoor. Het gebouw bestaat reeds en de locatie is grotendeels verhard. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt het verhard oppervlak niet uitgebreid. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie in het gebied. Overigens zijn er reeds afspraken gemaakt over het gescheiden aanleveren van hemel- en afvalwater in het plangebied.

Voor dit plan is de digitale watertoets doorlopen. Hieruit volgt dat het plan geen nadelige invloed heeft op de waterbelangen. De resultaten van de digitale watertoets zijn opgenomen in de bijlage.

5.8.6 Conclusie

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

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Algemeen

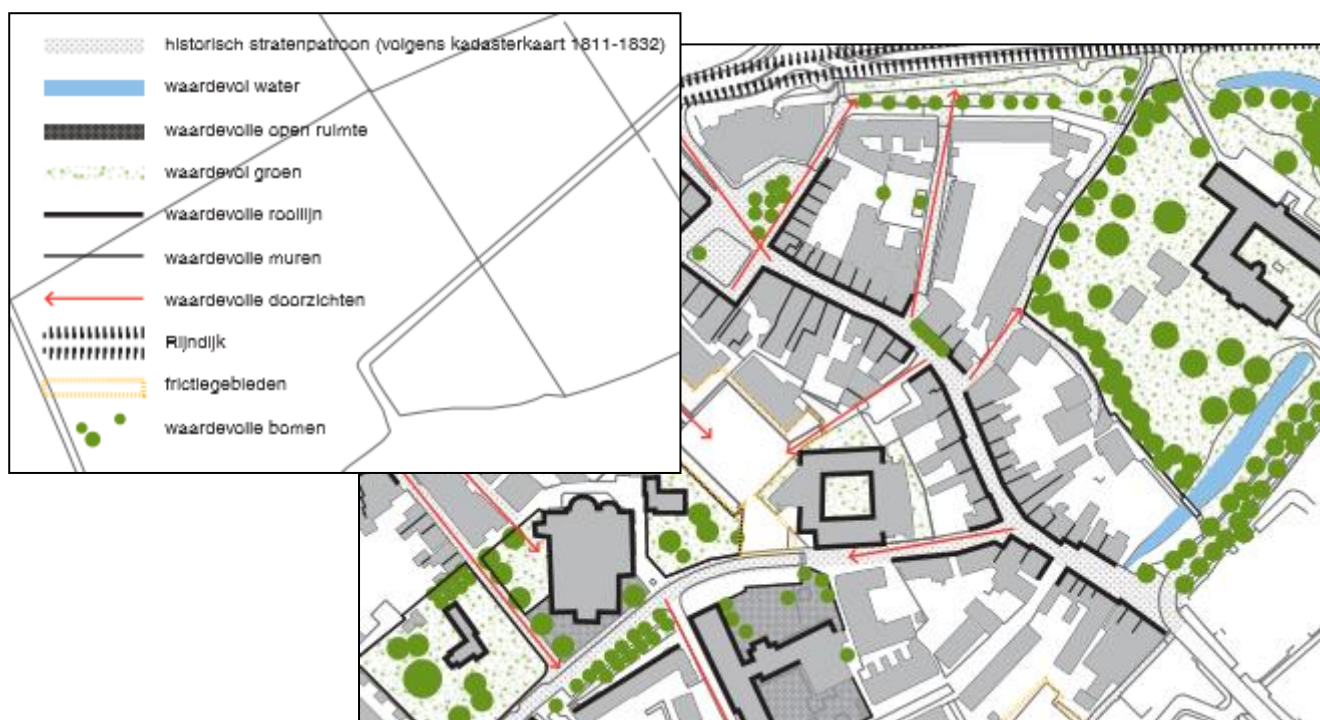
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen of verlenen van omgevingsvergunningen.

5.9.2 Toetsing

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Huissen. Dit gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Wat betreft cultuurhistorie is het van belang dat de bebouwing in het plangebied wordt gevormd door een voormalig kloostercomplex met architectuurhistorische waarde. Om die reden is bij de voorbereiding van de plannen een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage.

Ook is door SteenhuisMeurs een cultuurhistorisch onderzoek gedaan naar de binnenstad van Huissen. Onderstaande afbeelding toont een fragment van de kaart met waardevolle structuren uit dit rapport.



Ter plaatse van het plangebied zijn enkele rooilijnen aangegeven die met dit plan worden gerespecteerd door middel van de opgenomen bouwgrans.

Op de kaart met waardevolle objecten is het voormalige kloostercomplex aangegeven als gemeentelijk monument, waarbij de noord- en zuidvleugel zijn aangegeven als 'de-tonerend'. Met de vervangende nieuwbouw welke reeds is gerealiseerd is echter aan-gesloten bij de beeldkwaliteit van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoer-baarheid van het plan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

De toekomstige functies in het plangebied zullen voor verkeersgeneratie zorgen. In het plangebied worden 24 (senioren-)appartementen, een bibliotheek, een lichte hore-caffunctie en overige sociaal culturele voorzieningen gerealiseerd. Deze verkeersgene-

ratie heeft slechts geringe invloed op de bestaande verkeersintensiteit op de omliggende wegen aangezien het plangebied is gelegen in een centrumgebied en kan derhalve worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

5.10.2 Parkeren

Inleiding

In het kader van de functiewijziging van het voormalig gemeentekantoor in Huissen is de vraag gesteld of er sprake is van een nieuwe parkeervraag en op welke wijze deze vraag kan worden beantwoord.

In deze parkeerbalans zal worden ingegaan op deze vragen, waarbij rekening wordt gehouden met de nieuwe parkeerkencijfers van de CROW. De gemeente heeft in voorbereiding een nota Parkeernormen 2017, die de huidige parkeernota uit 2004 zal vervangen. De berekening voor de parkeerbalans zal zijn gebaseerd op de nieuwe cijfers omdat de parkeernota uit 2004 hier geen antwoord op geeft.

Op basis van de parkeernormen zal een rekensystematiek worden gehanteerd. De normatieve parkeerbehoefte van de toekomstige functie minus de normatieve parkeerbehoefte van de bestaande (of vorige) functie geeft een bepaald resultaat. Hierbij zal rekening worden gehouden met het moment waarop de parkeervraag zich voordoet. Als uit de berekening blijkt dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie lager is dan de parkeerbehoefte van de oude functie, dan zal er geen sprake zijn van een parkeereis.

Parkeren in het centrum van Huissen

In het centrum van Huissen zijn parkeerregulerende maatregelen van kracht met de bedoeling om de doelgroepen bewoners en bezoekers adequaat te bedienen. De directe omgeving van het Stadhuis is voorzien van een parkeerschijfzone met een maximale parkeertijdduur van twee uur. Met uitzondering van zondagen is deze maatregel elke dag vanaf 9.00 uur tot en met 20.00 uur van kracht. Een belangrijke parkeerlocatie is het Raadhuisplein met een capaciteit van 55 plaatsen. Aan de Langekerkstraat zijn verder nog 61 parkeerplaatsen gelegen. Verder beschikt een deel van de bewoners uit het centrumgebied over een ontheffing om binnen de parkeerschijfzone te mogen parkeren.

Door de toevoeging van de gemeentewinkel aan het voormalig gemeentekantoor in Huissen is omstreeks 2003 besloten om het aan de Langekerkstraat gelegen speelterrein van de voormalige Alloïsiusschool toe te voegen aan het openbare parkeerareaal. Dit betekende toen onder de werking van de parkeerschijfzone een verhoging van 23 plaatsen in de directe omgeving van het gemeentekantoor.

Ruimtelijke ontwikkeling locatie voormalig gemeentekantoor

In het kader van een voornemen om het voormalig gemeentekantoor te ontwikkelen is het belangrijk om met betrekking tot de parkeervraag de vigerende bestemming van deze locatie in beeld te hebben. Deze bestemming is immers de juridische referentie voor de bepaling van een afname of toename van de parkeervraag gericht op de nieuwe bestemming. Ten aanzien van deze vergelijking kan voor de huidige bestemming het volgende worden meegedeeld.

In het door de gemeenteraad op 27 juni 2013 vastgestelde en op 1 april 2015 onherroepelijk geworden bestemmingsplan Kom Huissen, heeft het gebouw de bestemming “Maatschappelijk”, bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening waaronder: gezondheidszorg; en/of zorg en welzijn, en of jeugd/kinderopvang; en/of onderwijs; en/of religie; en/of uitvaart/begraafplaats; en/of bibliotheken; en/of openbare dienstverlening; en/of verenigingsleven.

Blijft de invulling van het gebouw “binnen” deze bestemming dan behoeft er geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden. Worden er andersoortige activiteiten in het Stadhuis gehuisvest, dan moet worden beoordeeld welke procedure(s) moet(en) gevoerd om de functiewijziging mogelijk te maken.

Parkeervraag oude functie

De parkeernormen zijn afgeleid van de parkeerkencijfers van het CROW. Dit zijn op de praktijk gebaseerde kencijfers en geven dus een inschatting van de werkelijk te verwachten toekomstige parkeerbehoefte.

De kencijfers van het CROW zijn onderverdeeld in de volgende hoofdgroepen:

- 1 Wonen
- 2 Werken
- 3 Winkelen en boodschappen
- 4 Sport, cultuur en ontspanning
- 5 Horeca en (verblijfs-)recreatie
- 6 Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen
- 7 Onderwijs

De functies die passen binnen het bestemmingsplan bewegen zich met name op gebied van de hoofdgroep Werken. Voor de parkeerkencijfers wordt gekozen voor een gebouw met een baliefunctie, hetgeen ook overeenkomt met de feitelijke gebruik van het gebouw als gemeentekantoor met een gemeentewinkel. Dit gebouw beslaat een bvo van circa 1290 m². In het centrumgebied van Huissen wordt per 100 m² bvo een minimale en een maximale norm gehanteerd van respectievelijk 1,8 en 2,3. Voor de schaal van Lingewaard (parkeerregulering, loopafstanden, fietsgebruik etc.) wordt voorgesteld uit te gaan van een lage norm van 1,8. Dit betekent dat de maximale parkeervraag $12,90 \times 1,8 = 23$ **parkeerplaatsen** bedraagt.

In de context van de bovengenoemde parkeerregulerende maatregelen heeft deze parkeervraag in de praktijk niet tot problemen geleid. De aanwezigheidspercentages hebben hieraan bijgedragen omdat de parkeervraag 100% bedraagt op de werkdagen en in de weekenden is gereduceerd tot 0%, juist op de momenten dat de parkeervraag vanuit de winkels en andere voorzieningen het hoogst is. De parkeervraag beweegt zich wel in de avonden omdat door een ruime openstelling de gemeentewinkel en het kantoor ook in de avonden geopend kunnen zijn.

Parkeervraag nieuwe functies

De parkeervraag voor deze nieuwe functie beweegt zich in hoofdgroepen Wonen, Gezondheidszorg en (sociale)voorzieningen en Horeca. Per wooneenheid wordt een norm gehanteerd van 1 parkeerplaats per huurwoning met een etage. Voor een bestand van 24 wooneenheden zal de parkeervraag dus 24 plaatsen bedragen, waarvan voor het aandeel bezoekers in totaal 7,2 parkeerplaatsen moet worden gerekend. In

het onderstaande overzicht is het een en ander ook voor de overige functies uitgewerkt.

Nr.	Functies	Omvang	Parkeernormen 2017, centrumgebied	Parkeerbehoefte in aantal plaatsen	Opmerkingen
1	huurwoningen, etage, midden	24 st.	1/won.	24	Waarvan 7,2 aandeel bezoek
2	bibliotheek	200 m ² bvo	0,5/100 m ² bvo	1	
3	horeca	240 m ² bvo	9,0/100 m ² bvo	21,6	
4	soc. cult. voorzieningen	180 m ² bvo	0,8/100 m ² bvo	1,44	

nr.	functie	max.	werkdag								koopavond		zaterdag				zondag	
			ochtend		middag		avond		nacht				middag		avond		middag	
1a	bewoners	16,8	50	8,4	50	8,4	90	15,1	100	16,8	80	13,4	60	10,1	80	13,4	70	11,8
1b	bezoekers	7,2	10	0,7	20	1,4	80	5,8	0	0	70	5,0	100	4,3	100	7,2	70	5,0
2	bibliotheek	1	100	1,0	100	1,0	100	1,0	0	0	100	1,0	0	0	0	0	0	0
3	horeca	21,6	5	1,1	25	5,4	90	19,4	0	0	90	19,4	40	8,6	100	21,6	40	8,6
4	soc.cult.vz.	1.44	50	0,72	50	0,72	100	1,44	0	0	100	1,44	10	0,15	10	0,15	10	0,15
		48,04		11,92		16,92		42,74		16,8		40,24		23,15		42,35		25,55

Om de parkeervraag te kunnen berekenen is het nodig aanwezigheidspercentages toe te passen. Vervolgens kan dan tevens de maatgevende periode worden bepaald

De parkeervraag bedraagt dus **43 plaatsen**.

Parkeerbalans

In vergelijking tot de parkeervraag vanuit de oude functie op de deze maatgevende dagdelen, ontstaat er dus een parkeereis van $43 - 23 = 20$ parkeerplaatsen.

Gezien de vraag en aanbod van parkeerplaatsen in de omgeving van het Stadhuis moet op grond van het bovenstaande de conclusie worden getrokken dat met betrekking tot een nieuwe functies voor het Stadhuis een parkeereis moet worden gesteld.

Uitvoering

Ten einde te kunnen voldoen aan de gestelde parkeereis zijn rondom het Stadhuis 23 parkeerplaatsen geprojecteerd. Deze parkeerplaatsen worden in 2017 gerealiseerd. In de bijlage is een tekening opgenomen met daarop aangegeven de ligging van de parkeerplaatsen.

5.10.3 Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

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

6 Plansystematiek

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

6.2 Dit bestemmingsplan

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

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

6.2.2 Algemene regels

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

6.3 Bestemmingen

Centrum

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Centrum'. Deze hebben een maatschappelijke functie (dat wil zeggen: activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening) en zijn tevens bestemd voor lichte horeca en wonen. Daarbij behorende wegen, paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en duikers zijn eveneens toegestaan.

Op de verbeelding zijn de functies horeca en maatschappelijk begrensd. Beide functies zijn op de verbeelding aangeduid. De gezamenlijke oppervlakte van de horeca-functie mag daarbij niet meer bedragen dan 240 m² op de begane grond en mag uitsluitend lichte horeca bevatten. Daarnaast is de functie wonen beperkt tot wonen in niet meer dan 24 woningen, uitsluitend in de vorm van appartementen.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Dit vlak mag volledig bebouwd worden. Ook zijn op de verbeelding de maximum goot- en bouwhoogte voor gebouwen opgenomen. In afwijking op de verbeelding geldt voor bijgebouwen een maximum goot- en bouwhoogte van 3,25 m¹ respectievelijk 6 m¹. Hoofdgebouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak.

7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een gemeentelijk initiatief op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Voor de planontwikkeling wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld. Tussen gemeente en ontwikkelende partijen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin ook de financiële taakstellingen tussen partijen zijn afgehecht. Op grond van het voorgaande kan gesteld worden dat het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

8 Procedure

8.1 Overleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan verzonden aan de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland en de commissie erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Van de genoemde partijen is geen vooroverlegreactie ontvangen.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Huissen, Raadhuisplein 1' heeft, op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 22 juni 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

8.3 Ambtshalve wijziging

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is in het vast te stellen plan één ambtshalve wijziging opgenomen. Het betreft een wijziging in artikel 3.1 onder c van de regels waarin expliciet is aangegeven dat het hier uitsluitend appartementen betreft.