

# “Bestemmingsplan Heumen Noord III” – Toelichting Gemeente Heumen

Opdrachtgever Jansen Bouwontwikkeling BV en KlokOntwikkeling BV  
Projectnummer P110790  
Kenmerk P110790/12-147-LTI  
Planidentificatie NL.IMRO.0252.HEbpHeumenNoordIII.VA01  
Planstatus vastgesteld  
Datum 28 maart 2013



GEMEENTE HEUMEN



## Verantwoording

<b>Documenttitel</b>	“Bestemmingsplan Heumen Noord III” - Toelichting
<b>Status</b>	Vastgesteld
<b>Datum</b>	28 maart 2013
<b>Projectnaam</b>	Heumen Noord III
<b>Projectnummer</b>	P110790
<b>Opdrachtgever</b>	Jansen Bouwontwikkeling BV en KlokOntwikkeling BV
<b>Auteur(s)</b>	L. Timmermans
<b>Vrijgegeven</b>	Th. Gieling

## Colofon



Projectburo B.V.  
Stationsweg 73B  
6711 PL Ede

Postbus 8009  
6710 AA Ede

Tel (0318) 66 82 80  
Fax (0318) 66 82 90  
[info@projectburobv.nl](mailto:info@projectburobv.nl)  
[www.projectburobv.nl](http://www.projectburobv.nl)

Niets uit deze rapportage mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch, in gegevensbestanden of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever.

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>6</b>
1.1. Aanleiding.....	6
1.2. Ligging van het plangebied.....	6
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	7
1.4. Opzet van het bestemmingsplan .....	7
<b>2. Beschrijving van het plan</b> .....	<b>9</b>
2.1. Bestaande situatie .....	9
2.2. Toekomstige situatie.....	9
2.2.1. Inleiding .....	9
2.2.2. Noodzaak en behoefte .....	9
2.2.3. Stedenbouwkundig plan .....	10
<b>3. Beleidskader</b> .....	<b>18</b>
3.1. Provinciaal en regionaal beleid.....	18
3.2. Regionaal beleid.....	22
3.3. Gemeentelijk beleid .....	23
<b>4. Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>25</b>
4.1. Vormvrije MER-beoordeling.....	25
4.2. Archeologie en cultuurhistorie .....	25
4.3. Ecologie.....	27
4.3.1. Gebiedsbescherming.....	27
4.3.2. Soortenbescherming .....	27
4.3.3. Specialistisch onderzoek dassen.....	28
4.3.4. Conclusie.....	30
4.4. Kabels en leidingen .....	30
4.5. Milieu .....	30
4.5.1. Bodem .....	30
4.5.2. Externe veiligheid .....	31
4.5.3. Geluid .....	32
4.5.4. Bedrijvigheid en milieuzonering .....	33
4.5.5. Lucht.....	34
4.6. Verkeer en parkeren.....	35
4.7. Water .....	36
4.7.1. Algemeen .....	36
4.7.2. Beleid .....	37
4.7.3. Bestaande geohydrologische gesteldheid .....	38
4.7.4. Omgaan met grondwater, ontwatering .....	39
4.7.5. Omgaan met hemelwater, afwatering .....	39
4.8. Ladder voor duurzame verstedelijking .....	39
4.9. Economische uitvoerbaarheid .....	41
<b>5. Wijze van bestemmen</b> .....	<b>42</b>
5.1. Algemeen .....	42
5.2. Hoofdstukopbouw van de planregels.....	42
5.3. Dit bestemmingsplan .....	43
5.3.1. Algemeen .....	43

5.3.2. De bestemmingen en dubbelbestemmingen .....	43
5.3.3. De overige regels .....	45
<b>6. Procedure.....</b>	<b>46</b>
6.1. Overleg.....	46
6.2. Van ontwerp naar vaststelling.....	46
6.3. Wijzigingen bij vaststelling ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan .....	46
<b>7. Conclusie .....</b>	<b>48</b>

## Bijlagen

- Archeologisch onderzoek; ArcheoPro; april 2009;
- Quickscan Natuurwaarden; Staro Natuur en Buitengebied; mei 2012;
- Dassenonderzoek; Staro Natuur en Buitengebied; juni 2012
- Verkennend bodemonderzoek Looistraat ong. te Heumen; NIPA Milieutechniek b.v.; oktober 2011;
- Verkennend bodemonderzoek Oude Boterdijk 37 te Heumen; Klijn Bodemonderzoek B.V.; december 2007;
- Externe veiligheidsonderzoek; Reijngoud Veiligheid B.V.; mei 2012;
- Waterhuishoudingsplan; DHV B.V.; december 2011;
- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï ten behoeve van bouwplan Heumen Noord III te Heumen; Jansen Raadgevend Ingenieursbureau; 24 oktober 2012;
- Onderzoek Luchtkwaliteit; Jansen Raadgevend Ingenieursbureau; 26 juni 2012;
- Raadsvoorstel; gemeente Heumen, 28 maart 2013.

# 1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt in artikel 3.1 dat via een bestemmingsplan goede ruimtelijke ordening moet worden toegepast. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een aantal handreikingen en voorwaarden opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Goede ruimtelijke ordening hangt direct samen met een aantal andere beleidsterreinen, zoals water en milieu. Al die onderwerpen komen in hoofdstuk 4 aan de orde in het kader van de uitvoerbaarheidstoets. Hoofdstuk 2 – beschrijving van het plan, 3 – beleidskader en 4 – uitvoerbaarheid tezamen bepalen of voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen weerspiegeld, zoals die in de bijbehorende regels is opgenomen. Anders gezegd wordt weergegeven welke functies worden toegestaan die de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) mag uitoefenen. In hoofdstuk 6 wordt de gevolgde procedure weergegeven, waarbij het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen alsmede de mogelijke zienswijzen welke leiden tot gewijzigde vaststelling. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de conclusie weergegeven.

## 1.1. Aanleiding

De gemeente Heumen is voornemens tezamen met Jansen Bouwontwikkeling en KlokOntwikkeling een nieuw woongebied met maximaal 90 woningen te realiseren, ten noorden van de kern Heumen. Het betreft de locatie Heumen Noord III. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de verstedelijkingsafspraken die voor de periode 2010 - 2020 met de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn gemaakt. De gemeente Heumen is daarbij aangewezen als stabilisatiegemeente. Dit betekent dat de bevolkingsgroei afneemt, maar het aantal huishoudens nog toeneemt. De gemeente Heumen staat hierdoor voor een woningbouwopgave van 1.000 woningen in de periode tot 2020. Het creëren van een groter woningaanbod voor starters, jonge gezinnen en ouderen wordt van belang geacht. Met de ontwikkeling van Heumen Noord III wordt bovendien een geluidswerende voorziening gerealiseerd langs de N271 en de A73. Van een dergelijke geluidsvoorziening, waarvan de kosten worden gedekt door de opbrengsten van de te ontwikkelen woningbouw, profiteert de hele kern Heumen. Nadere uitwerking en onderbouwing hiervan is opgenomen in paragraaf 3.1. De geluidsvoorziening past binnen de vigerende bestemmingsplannen.

Het plangebied heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009 de bestemmingen Agrarisch, Verkeer, Water en Wonen. De beoogde ontwikkeling kan op grond van de geldende bestemmingen niet worden gerealiseerd. Een herziening van het bestemming is hiermee noodzakelijk, waarin met voorliggend plan wordt voorzien.

## 1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat de locatie Heumen Noord III ten noorden van de kern. Het plangebied wordt aan de west-, noord- en oostzijde begrensd door respectievelijk de wegen Looistraat, Jan J. Ludenlaan en Oude Boterdijk. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op bebouwing aan de Verbindingsweg in Heumen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de A73. Een visuele weergave van het plangebied is opgenomen in onderstaande figuur -op de volgende pagina-.



Ligging plangebied

bron: Google Earth

### **1.3. Geldend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen op 16 december 2010. De gronden hebben in dit bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming Agrarisch en zijn daarmee bestemd voor de uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, behoud en herstel van landschappelijke beplanting, extensief recreatief medegebruik, kamperen bij de boer en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en de bestaande nutsvoorzieningen. In het noorden van het plangebied is op de bestaande bebouwing de bestemming Wonen van toepassing. De gronden ter plaatse zijn bestemd voor het bestaande aantal woningen, aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of bed&breakfast met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Op de west- en noordrand rust de bestemming Verkeer en op de oostrand de bestemming Water.

De voorziene ontwikkeling, in de vorm van woningbouw, past niet binnen voornoemde bestemmingen.

### **1.4. Opzet van het bestemmingsplan**

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld binnen de vigour van de nieuwe Wro, die sinds 1 juli 2008 van kracht is. Hierin is een wettelijk verplichting opgenomen om bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten in digitale vorm vast te stellen. In de Wro en het Bro zijn nadere regelingen opgenomen om het betrouwbaar beschikbaar stellen en vergelijkbaar maken van ruimtelijke plannen en besluiten te bevorderen. Dit door het gebruik van standaarden voor de vormgeving, inrichting en beschikbaarstelling en voor de opzet en inrichting van de regels die bij een bestemmingsplan worden gegeven.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld.

Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld. De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een kaart (verbeelding) schaal 1:1000.

Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.



## 2. Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied.

### 2.1. Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich direct ten noorden van de kern Heumen en heeft een oppervlak van circa 4 hectare. In de bestaande situatie wordt ruimte geboden aan voornamelijk agrarische percelen. In het noorden van het plangebied is op een perceel aan de Looistraat een woning aanwezig. Het plangebied wordt aan de west- en oostzijde begrensd door respectievelijk de wegen Looistraat en Oude Boterdijk. In het zuiden van het plangebied bevindt zich een verbindingsweg tussen deze beide wegen.

### 2.2. Toekomstige situatie

#### **2.2.1. Inleiding**

Medio 2008 hebben Jansen Bouwontwikkeling en KlokOntwikkeling, Oosterpoort wooncombinatie en de gemeente Heumen een intentieovereenkomst gesloten. De partijen hebben daarmee afgesproken te onderzoeken of en op welke basis door middel van een samenwerkingsverband tussen deze partijen de woningbouwplannen Heumen Noord 3<sup>e</sup> fase en Heumen West kunnen worden ontwikkeld, in samenhang met een geluidswerende voorziening langs de N271 en de A73.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Heumen Noord III zijn meerdere informatiebijeenkomsten met inwoners van de kern Heumen georganiseerd. Tijdens een bijeenkomst eind 2008 zijn diverse stedenbouwkundige modellen voor de uitbreiding getoond. Bewoners hebben daarbij de voorkeur uitgesproken voor het model "Tuin der Hoven". In april 2009 is een uitwerking van dit voorkeursmodel aan bewoners getoond in de vorm van een schetsontwerp. Daarbij is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de inbreng van de bewoners. Vervolgens is het schetsontwerp uitgewerkt tot een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan en een uitwerking van het geluidsscherp, dat ten grondslag ligt aan voorliggend bestemmingsplan. Dit stedenbouwkundig plan is op 30 november 2011 gepresenteerd aan omwonenden.

#### **2.2.2. Noodzaak en behoefte**

Op 21 december 2006 heeft de gemeenteraad van Heumen als kaderstelling voor het in de navolgende jaren te voeren woningbouw- en herstructureringsbeleid en de woningbouwprogrammering ingestemd met de Woonvisie gemeente Heumen 2006. Uit de visie blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten, waarvan het tekort aan woningen voor starters, ouderen (65+) en jonge gezinnen met een relatief laag inkomen het belangrijkste zijn. Dit tekort heeft tot gevolg dat relatief veel jongeren uit de gemeente zijn vertrokken, hetgeen leidt tot een bovenmatige ontgroening en forse vergrijzing. Starters, jonge gezinnen en 65-plussers zijn dan ook als meest relevante doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid aangemerkt.

In 2009 zijn verstedelijkingsafspraken gemaakt met de Stadsregio Arnhem Nijmegen voor de periode 2010 – 2020. De gemeenteraad van de gemeente Heumen heeft hiertoe op 26 november 2009 ingestemd met het opnieuw bevestigen van de vastgelegde

beleidsuitgangspunten uit voornoemde Woonvisie 2006. Tevens is ingestemd met de prognoses van de Stadsregio, die voor de gemeente Heumen een scenario van stabilisatie schetsen. Dit betekent dat de verwachting is dat de bevolkingsgroei afneemt, maar het aantal huishoudens nog toeneemt. De gemeente Heumen heeft in een notitie d.d. april 2009 aan de Stadsregio aangetoond dat zij, in verband met de voortschrijdende gezinsverdunding, in de periode tot 2020 een uitbreiding van de woningvoorraad met ruim 1.000 woningen noodzakelijk acht. De woningbouwontwikkeling Heumen Noord III levert met 90 woningen een essentiële bijdrage aan deze opgave en draagt bij aan het versterken van draagvlak voor de voorzieningen in het dorp Heumen. Tot slot draagt de ontwikkeling bij aan de financiering van de realisatie van een geluidsscherm langs de A73 en de N271. Met dit geluidsscherm wordt de ernstige geluidhinder, die de kern Heumen op dit moment ondervindt als gevolg van wegverkeer op genoemde wegen, aanzienlijk gereduceerd.

De 90 woningen in het plangebied worden gefaseerd opgeleverd. In de exploitatieovereenkomst, die tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is gesloten, is bepaald dat de bouw van de woningen over minimaal 5 jaar wordt gespreid.

### 2.2.3. Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat de ontwikkeling van 90 woningen. In lijn met de resultaten van de informatiebijeenkomsten met inwoners wordt ingezet op 'Dorps bouwen'.

De huidige dorpse kwaliteit van Heumen moet worden behouden en versterkt. In dit kader wordt een ruimtelijk concept gerealiseerd, bestaande uit linten (aansluiting op de Looistraat) en hoven. De hoven komen onder andere voort uit de voorkeur die de Heumense bevolking heeft uitgesproken voor het model "Tuin der Hoven". Verder wordt een informeel karakter nagestreefd en de realisatie van kleine eenheden, die door groene ruimten worden omgeven. De beschreven stedenbouwkundige opzet heeft tot gevolg dat bijna alle toekomstige bewoners aan het groen wonen. De afbeelding toont het hieruit voortvloeiend stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied.



Stedenbouwkundig ontwerp Heumen Noord III

bron: Grounds

### *Het plan*

In het plangebied worden 90 woningen gerealiseerd, waarbij een diversiteit in woningtypen en prijscategorieën wordt nagestreefd. Het programma omvat woningen voor starters en senioren maar ook woningen voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).

Het ruimtelijk concept in de vorm van Hoven en Linten vormt de basis voor de planopzet. Aan de westzijde van het plan wordt de relatief losse lintbebouwing langs de Looistraat naar het noord toe doorgezet. Hier zullen dan ook (half)vrijstaande woningtypes komen in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. Direct achter het lint worden de hoven gepland. De hoven worden omgeven door groene ruimten. In de hoven kunnen aangesloten, kortere rijen van woningen worden gerealiseerd. De rijwoningen vormen zo veel mogelijk een ruimtelijke eenheid en op bijzondere plekken en hoeken kunnen andere woningtypes worden gerealiseerd. De woningen zijn met hun voorzijde naar buiten gekeerd waarmee de entree aan de straatzijde komt. De achterzijde van de kavels grenzen aan gemeenschappelijke binnenruimtes welke worden gebruikt voor parkeren, achterpaden en groen (met een open karakter; voornamelijk bestaande uit gras met bomen). Door deze opzet blijven de straten relatief gezien vrij van geparkeerde auto's wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

De gepresenteerde invulling van het stedenbouwkundig plan is indicatief waardoor flexibel kan worden omgegaan met aanpassingen en wensen ten aanzien van het programma. Dit biedt flexibiliteit om veranderende woningbehoeften als gevolg van demografische of economische wijzigingen op te vangen.

### *Ontsluiting*

Het plangebied Heumen Noord III wordt voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer ontsloten via de bestaande wegen Looistraat en Oude Boterdijk. Vanuit het zuiden is het plan voor gemotoriseerd verkeer te benaderen via de Looistraat aan de westzijde of de Oude Boterdijk en de Frankenstraat aan de oostzijde. In het plan zelf worden de woningen ontsloten door een aantal rustige woonstraten. Voor het langzaam verkeer zijn er meerdere aansluitingen naar de directe omgeving van het plan.

Voor wat betreft het aspect parkeren worden voorzieningen voor langsparkeren en informeel parkeren op de rijbaan gerealiseerd. Tevens zijn parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeerkoepels voorzien. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen door toepassing van het 'Brabants principe'. De breder uitgevoerde rijbaan in de woonstraten wordt benut voor het parkeren op de rijbaan waardoor optimaal gebruikt wordt gemaakt van de verharding.

De afbeelding op de volgende pagina geeft de voorziene ontsluitingsstructuren weer.



Verkeersstructuur Heumen Noord III

bron: Grounds

#### *Water- en groenstructuur*

Het streven is om zoveel mogelijk woningen aan het groen te realiseren en daarmee aan te sluiten op het bestaande groene karakter van Heumen. De woonhoven worden hiertoe omringd door kleinschalige groene ruimten. En de doorgaande ontsluitingsroute wordt voorzien van laanbeplanting. Tevens zijn omvangrijke groenstroken in het noorden en het oosten van het plangebied beoogd. De oostelijke strook biedt daarbij ruimte aan een watergang. De noordelijke strook vervult een essentiële functie als migratieroute voor de das. Ten noorden van het plangebied wordt langs de Jan J. Ludenlaan de noodzakelijke geluidswerende voorziening gerealiseerd.

De diverse groenvoorzieningen binnen het plangebied worden zoveel mogelijk onverhard ingericht met gras en bomen. Hierdoor ontstaan lommerrijke speelplekken, die vergelijkbaar zijn met bestaande groene ruimten in Heumen.

#### *Duurzaamheid en (sociale) veiligheid*

Voor het plangebied gelden geen afwijkende duurzaamheidseisen, er wordt aangesloten bij de huidige voortschrijdende inzichten inzake energieverbruik, materiaalgebruik en isolatiewaarden, het zogenaamde DuBo. Daarnaast worden de woningen en de openbare ruimte ontworpen volgens het zogenaamde PKVW (Politiekeurmerk Veilig Wonen). Het keurmerk stelt eisen aan nieuwbouw van woningen.

### *Beeldkwaliteit*

De planontwikkeling Heumen Noord III betreft een uitbreiding van de bestaande kern Heumen en moet ook als zodanig voelen. Het stellen van eisen aan beeldkwaliteit kan de gewenste samenhang in de kern vergroten. De uitgangspunten voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied worden hieronder beschreven.

Uitgangspunt voor het gehele plan is eenheid in diversiteit. Dit houdt in dat het plan als geheel een grote mate van flexibiliteit en diversiteit kent. Door een duidelijke gelijke noemer te benoemen, blijft de eenheid echter bewaard en ontstaan er geen conflicten en tegenstrijdigheden in kleur en architectuur.

De gelijke noemer wordt gewaarborgd door de eenheid in kleur en materiaal. Traditionele materialen als baksteen in combinatie met gebakken pannen zetten de toon. Belangrijke elementen om rust en eenheid te genereren zijn kleur- en materiaalgebruik. Dit geldt voornamelijk voor de gevelsteen en de dakbedekking. Deze zaken hebben de grootste bindende werking.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit zijn twee deelgebieden te onderscheiden, namelijk deelgebied 'De Woonhoven' en deelgebied 'Lint langs de Looistraat'. In de onderstaande alinea's wordt een beschrijving gegeven van het gewenste eindbeeld per deelgebied.

### **Deelgebied De Woonhoven**

Het deelgebied Woonhoven bevindt zich achter het Lint en biedt ruimte aan diverse woningtypes. Woningen in de vorm van betaalbare rijwoningen, kopwoningen, geschakelde woningen en mogelijk enkele patiowoningen. De bebouwing heeft een informele opzet van relatief korte rijen die grenzen aan het groen. Hierdoor ontstaan geen lange, té eenvormige lengten maar een afwisselende kleinschalige dorpsrand met gelijkvormige blokken van meerdere aaneengesloten rijwoningen met een absoluut maximum van 6 aaneengesloten woningen. De woningen zijn met hun voorzijde naar buiten gericht. De woningen zijn met de achterzijde van de kavel naar binnen gericht, waar zij een gemeenschappelijke binnenruimte omsluiten.

Belangrijk ruimtelijk gegeven is dat er per woonhof een duidelijke ruimtelijke eenheid ontstaat. Om dit te bereiken is er per hof behoefte aan afstemming op enkele essentiële punten. Ten eerste is dit de positie van de blokken. De blokken sluiten met hun rooilijn zoveel mogelijk op elkaar aan, d.w.z. dat de voorste rooilijn van een rij aan één zijde van het hof, zoveel mogelijk afgestemd is op de zijkant van het blok van dat hier haaks op staat. Daarnaast worden de open gedeelten van het blok zoveel mogelijk gesloten uitgevoerd, zodat er geen grote 'gaten' in het blok ontstaan.

### *Kleur- en materiaalgebruik*

Uitgangspunt voor dit deelgebied is een beeldkwaliteit gebaseerd op traditionele stijkenmerken en verwijzingen naar authentieke architectuur. Deze 'landelijke basis' zal worden gecombineerd en verrijkt met moderne toevoegingen, aanvullingen en accenten. Op de schaal van een woonhof is sprake van rust en afstemming in de vormgeving. Een gelijke noemer waarborgt de eenheid van het totaal, terwijl per hof op het centrale thema zal worden gevarieerd. De woningen en woonblokken binnen één hof zijn familie van ontwerp. Op deze manier zal er in de woonstraten steeds verschil zijn tussen de noord- en de zuidzijde van de straat. Dit ondersteunt het diverse, dorpse karakter van de wijk.

Voor de baksteen geldt dat deze altijd in het rood-roodbruine scala ligt. Deze tinten komen veel voor bij (historische) bebouwing in de omgeving. Tinten als geel en beige komen oorspronkelijk niet of nauwelijks in het gebied voor en zijn om die reden ongewenst. In de naoorlogse periode zijn deze tinten wel toegepast, maar hier wordt niet langer op aangesloten. Op de hoeken van de hoven vindt een verbijzondering van de rij plaats. Dit kan bijv. geschieden door hier een woning in wit uit te voeren of door Wolfseinden toe te staan.

De goot is bij voorkeur afgetimmerd. Een platte, zinken goot is echter ook toegestaan. PVC-goten zijn uitgesloten. De pannen zijn altijd gebakken en gesmoord en rood of antraciet van kleur, afhankelijk van het woonhof.

#### *Kapvorm en goothoogten*

Over het algemeen gezien is de variatie in kapvormen in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Er is ook geen sprake van sterk expressieve kappen. De meest voorkomende vorm is het zadeldak. Afhankelijk van de positie in het plan kan worden afgeweken en gevarieerd in richting en mate van expressie. De goothoogte mag 6 meter bedragen, maar het verdient de voorkeur om, in ieder geval deels, ook met lagere hoogten te werken. De nokhoogte is volgend aan de goothoogte. Bij een goothoogte van 6 meter dient een nokhoogte van maximaal 11.00 meter gehanteerd te worden.

#### *Richting en oriëntatie*

De meest voorkomende nokrichting in 'De Woonhoven' is parallel aan de richting van de straat. Doordat de straten in dit plandeel gekromd zijn is er al dynamiek genoeg. Een rustige begeleiding door parallelle nokken zorgt voor voldoende evenwicht. Door het incidenteel gebruik maken van dwarskappen kunnen op belangrijke punten accenten worden aangebracht. Dit dient echter in beperkte mate en alleen op bijzondere punten te geschieden. Een goed voorbeeld zijn de hoeken van een woonhof, waar tevens Wolfseinden zijn toegestaan. Daarnaast geldt dat kopgevels van de woningblokken die direct aan de weg grenzen niet geheel gesloten dienen te zijn.

#### *Noordelijke hof*



#### *Kleurenstaat en mogelijk eindbeeld subgebied 1, de noordelijke hof*

In de noordelijke woonhof wordt uitgegaan van een vrij eenvoudige basisvorm. Deze bestaat uit een basale woning met een zadeldak. De kapvorm ligt vast. Deze kap wordt echter aangetast of aangevuld met moderne elementen. Hierbij kan men denken aan (doorgestoken) dakkapellen, (verlengde) erkers etc. Ook vergrote entreepartijen of subvolumes behoren tot de mogelijkheden. De verbijzonderingen worden bij voorkeur uitgevoerd in materialen die duidelijk afwijken van het hoofdvolume of die normaliter slechts in details worden toegepast. Denk hierbij bijv. aan zink of plaatmateriaal. Het

basismateriaal voor de gevel is baksteen conform de hoofdkeuze. De pannen zijn hier antracietgrijs.

#### *Zuidelijke hof*

In de meest zuidelijke woonhof wordt de basisvorm op een andere manier verbijzonderd. In dit gebied wordt de basisvorm gevormd door een zadelkap. Elementen die tot deze basisvorm behoren en onderdeel vormen van de klassieke architectuur worden hier uitvergroot. Door het inzetten van dit middel blijft de architectuur enerzijds klassiek maar tegelijkertijd ook eigentijds. Met moet aan het uitvergroten denken aan (door gemetselde) schoorstenen, raamdetaïls, deuren, dakranden en omlijstingen etc. Kleur en materiaal voor de gevels is conform de hoofdkeuze (zie boven), de pannen zijn hier rood.



*Kleurenstaat subgebied 2, de zuidelijke hof*

#### **Deelgebied Lint**

Dit deelgebied is in het westen van het plangebied gesitueerd. Binnen het plangebied zijn woningen voorzien, bestaande uit vrijstaande woningen en tweekappers. De woningen direct aan de Looistraat dragen ertoe bij dat de bestaande lintbebouwing langs deze weg wordt doorgetrokken. De hoogte van de woningen is ook in dit gebied niet hoger dan twee lagen met een kap.

#### *Kleur- en materiaalgebruik*

Doordat in dit deelgebied ruimte wordt geboden aan grotere kavels en daarmee een grotere afstand tussen de woningen is gewaarborgd, is een grote vrijheid in kapvorm en –richting en materiaalgebruik mogelijk. Lagere woningen met een groter programma op de begane grond hebben de voorkeur. Voor de bebouwing aan de Looistraat, het gespiegelde lint grenzend aan de achterzijden van de Looistraat en de kavels aan de zuidzijde van het plan gelden minder spelregels wat betreft de beeldkwaliteit dan in deelgebied De Woonhoven.

Ook wat de toepassing van de gevelsteen betreft gelden minder spelregels dan in deelgebied 'De Woonhoven'. Echter dient de kleur van de metselsteen 'rust' uit te stralen en te worden afgestemd op de agrarische omgeving. Andere voorwaarde is dat het metselwerk gebakken materiaal betreft en dat gele en/of lichtbeige bakstenen zijn uitgesloten.

Een echte dominantie kleur van de dakpannen in de omgeving is er eigenlijk niet; zowel antraciet als rood komen afwisselend voor. Om de aansluiting op de omgeving te bewaken dient ook de nieuwbouw aan dit criterium te voldoen, antracietkleurige of rode dakpannen zijn toegestaan, mits niet geplazuurd.

### *Kapvorm en goothoogten*

Dit deelgebied kent een hoge mate van vrijheid. Alle kapvormen zijn in principe toegestaan. Ook alle nokrichtingen mogen voorkomen. Slechts één uitzondering geldt op deze regel: wolfseinden zijn uitgesloten. De kap dient bij voorkeur een zekere mate van expressie te hebben (dakoverstek, afwijkingen in de basisvorm, goot gelijk met de gevel of terugliggend etc.) en dient het niveau 'standaard' (cataloguswoning) te ontstijgen. De maximale goothoogte ligt op 6 meter.

De gevelindeling dient helder te zijn met (raam)openingen op één hoogte en in een zekere mate van gelijkvormige ordening gerangschikt (in het gelid). De hoofdrichting van de gevelopeningen is over het algemeen verticaal.

### *Richting en oriëntatie*

Op het gebied van de kaprichting is de variatie in de directe omgeving van het plangebied vrij groot. Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of dwars op de straat gericht. Om de bebouwing in het plan zich zo ontspannen mogelijk in de omgeving te laten voegen, sluit deze zich ook wat de kaprichting betreft zoveel mogelijk aan bij de bestaande bouw.

## **Overgang privé-openbaar (erfscheidingen)**

### **Algemeen**

Zoals hierboven reeds vermeld is het algemene leidmotief bij het uitwerken en materialiseren van het plan 'dorps' en 'landelijk'. Ook in de vormgeving van de overgangen tussen privégrond en openbaar gebied komt dit terug. Groene elementen als hagen zijn geëigende middelen om 'de juiste sfeer te pakken' en te versterken.

### *De woonhoven*

Zoals hierboven reeds beschreven kennen de woonhoven relatief kleine, strak begrensde tuinen aan de buitenzijde van het hof. Deze tuinen zullen worden omrand door een eenduidige, vooraf ontworpen en aangelegde, lage erfscheiding. Er is sprake van een 'gemaakt' element in combinatie met groen. Een laag hekwerkje is hier op zijn plaats. Wat betreft de begroeiing moet men denken aan een lage geschoren heg of haag.

De kans op 'gaten' in de hof, zoals hierboven reeds beschreven, zal zich voornamelijk voordoen op de plekken waar zijtuinen van woningen aan de buitenzijde van het hof grenzen. Ongewenste 'gaten' kunnen worden voorkomen door op deze plekken een goede, gesloten erfscheiding te realiseren. De zijkanten van de kavels dienen hier ook groen te worden uitgevoerd in dezelfde (hogere) haag liefst in combinatie met een (gedeeltelijke) tuinmuur of d.m.v. een begroeide constructie (hekwerk, spandraden).





*In "De Woonhoven" gaat wat betreft de voorste perceelgrens de voorkeur uit naar hagen. De zijkanten van de kavels bij voorkeur ook groen uitvoeren in dezelfde (hogere) haag of d.m.v. een begroeide constructie.*

Aan de binnenzijde van het hof grenzen de woningen met hun kavels direct aan de gemeenschappelijke binnenruimte. Hier is sprake van een overgang van 'privé' naar 'gemeenschappelijk' en 'openbaar'. Deze overgangen zijn zeer cruciaal, daar zij voor een belangrijk deel het beeld van deze binnenruimten bepalen. De achterzijden van de kavels dienen dan ook minimaal met een vooraf aangebracht begroeid hekwerk te worden vorm gegeven. De voorkeur gaat echter uit naar gedeeltelijke (lage) tuinmuren evt. in combinatie met hagen.

#### *Het lint*

Voor wat betreft de nieuwe woningen aan het lint wordt de keuze voor de erfscheiding vrij gelaten. De verwachting is dat men het met een groter perceel eerder groen gaat oplossen. Een open beeld met lage haagjes en hekjes met veel ruimte voor groen is het streefbeeld. Een haag zorgt voor het gewenste groene en landelijke beeld. Voor de haag heeft een streekeigen soort met een verwijzing naar houtwallen de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een wat lossere soort bijv. een meidoorn- of ligusterhaag. De zijkanten van de kavels worden bij voorkeur ook groen uitgevoerd in dezelfde (hogere) haag of d.m.v. een begroeide constructie (hekwerk, spandraden). Aan de achterkanten van kavels worden geen eisen gesteld. Een hoge, gebouwde erfscheiding in de vorm van een hoog hek of muur is hier echter nadrukkelijk niet gewenst.

## 3. Beleidskader

### 3.1. Provinciaal en regionaal beleid

#### *Omgevingsplannen provincie Gelderland*

De provinciale denkbeelden met betrekking tot de gewenste toekomstige ontwikkeling van het grondgebied van de gemeente Heumen zijn neergelegd in de Omgevingsplannen Gelderland, de verzamelnaam voor het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt binnen of in de directe nabijheid van het stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem Nijmegen. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid heeft tot doel de economische en culturele functie van steden te handhaven en/of te versterken, het behoud en/of versterken van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en optimale benutting van infrastructuur en functiecombinaties.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Voor wat betreft uitbreiding acht de provincie het van belang te voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (wonen, werken, winkels, sportvelden en –accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken, e.d.). De provincie heeft regio's gevraagd de benodigde uitbreidingsruimte met begeleiding van de provincie uit te werken in 'zoekzones voor stedelijke functies'. De regionale uitwerkingen van zoekzones voor stedelijke functies zijn als uitwerkingen van het streekplan vastgesteld. Uit de navolgende afbeelding blijkt dat onderhavig plangebied grotendeels binnen de zoekzone wonen (de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen) is gesitueerd. Enkel de meest noordelijke strook van het plangebied valt buiten deze zoekzone, waarop in de navolgende paragraaf nader wordt ingegaan.



*Woningbouwcontour Stadsregio Arnhem Nijmegen (paarse lijn)*

*bron: [www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)*

### *De Ruimtelijke Verordening Gelderland*

De eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van 27 juni 2012. In de provinciale verordening zijn toetsingskaders aangegeven waaraan nieuw op te stellen bestemmingsplannen moeten voldoen.

In de provinciale verordening is in artikel 2.2 aangegeven dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts is toegestaan:

- a. binnen bestaand bebouwd gebied;
- b. binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- c. binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector, met dien verstande dat voor de gemeente Doesburg een percentage van 70 geldt;
- d. binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- e. binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in de betreffende bijlage 8.

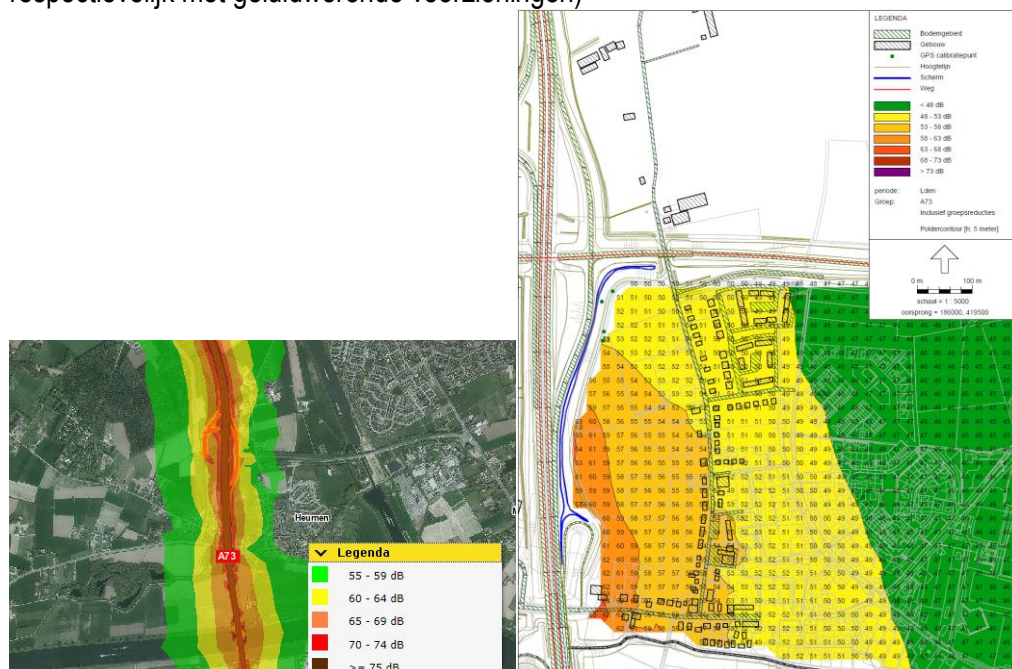
In de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is een afwijkingmogelijkheid opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing tevens mogelijk kan worden gemaakt, indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een ontwikkeling die redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen de hiervoor genoemde gebieden (a tot en met e) en indien deze ontwikkeling bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig bestemmingsplan maakt over een beperkt oppervlak (een strook van circa 50 meter over de volledige breedte van het plangebied) in het noorden van het plangebied de realisatie van circa 23 nieuwe woningen buiten de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen mogelijk. Aan het beoogde plan ligt een zorgvuldig stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag, die is gebaseerd op de principes van zorgvuldig ruimtegebruik, een dorps woonmilieu en een passende landschappelijke inpassing. Met de verruiming kan de gewenste capaciteit van 90 woningen in het plangebied met een dorpse uitstraling worden gerealiseerd. Binnen de huidige contour is geen ruimte voor de toevoeging van de 23 woningen. Deze woningbouwcapaciteit is tevens noodzakelijk om de hoge kosten, die moeten worden gemaakt voor de noodzakelijke geluidafschermdende maatregelen langs de A73 en de N271, te compenseren. De noodzaak van de realisatie van deze geluidwering blijkt uit de ernstige geluidhinder, die de bestaande kern Heumen op dit moment ondervindt als gevolg van wegverkeer op genoemde wegen.

### *Verbetering leefmilieu door afname geluidhinder in de gehele kern van Heumen.*

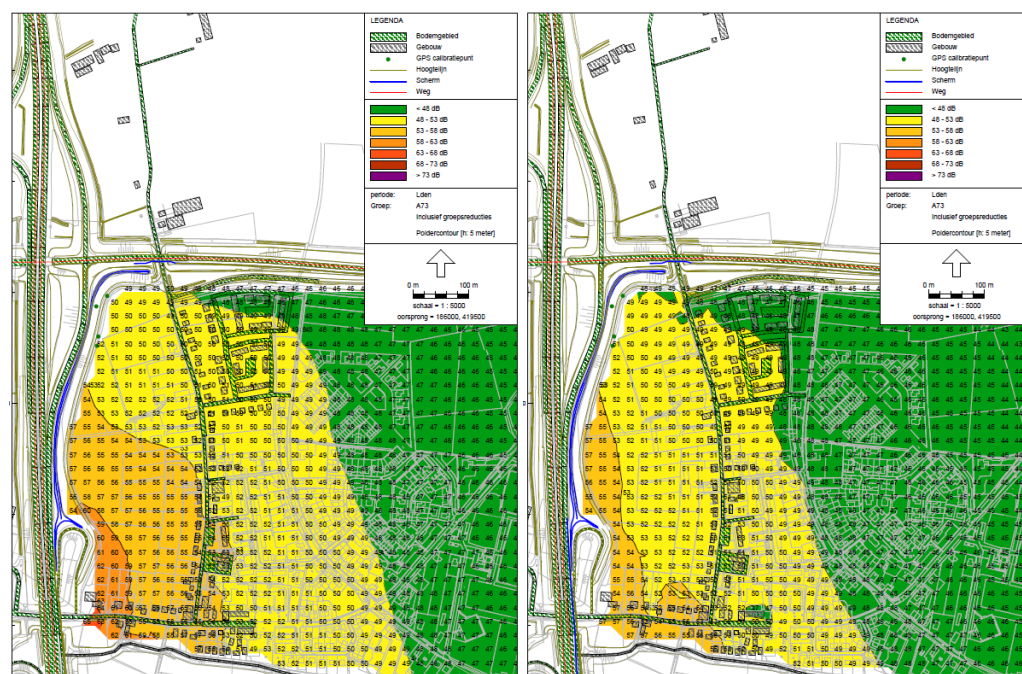
In de huidige situatie varieert de geluidsbelasting van de A73 op de Looistraat tussen de 60 en 64 dB en in de nieuwe situatie, waarbij de geluidsafschermdende voorziening is geprojecteerd vanaf de bestaande geluidswering Jan J. Ludenlaan tot en met de barriër tot aan het brughoofd van de Maasbrug, neemt de geluidsbelasting af tot 53 dB nabij de Dorpsstraat en 48 dB ter hoogte van de Jan J. Ludenlaan. Voor het plangebied Heumen Noord III passen de waarden binnen grenzen van de Wet Geluidhinder en wordt voor een groot deel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB behaald (zie tevens paragraaf 4.5.3)

Zie tevens de onderstaande afbeeldingen, waarbij de geluidsbelastingkaart de huidige situatie weergeeft en in de andere afbeeldingen de toekomstige situatie in 2022 (zonder respectievelijk met geluidwerende voorzieningen)



Bron: Geluidsbelastingkaart rond snelwegen 2012

Situatie in 2022 zonder geluidwerende voorziening op de wal en langs de J.J. Ludenlaan



Tijdelijke toekomstige situatie (2022) met geluidwerende voorzieningen op wal en langs de J.J. Ludenlaan

Eindsituatie 2022 met geluidwerende voorzieningen tot aan brughoofd A73

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit komt met name tot uitdrukking in de vermindering van de geluidsoverlast in het dorp Heumen maar daarnaast is er sprake van een sanering van 2 agrarische bedrijven met de bijbehorende milieucirkel. Het gaat

dan om het binnen het plangebied gelegen agrarische bedrijf op het perceel Oude Boterdijk 37 en op het perceel Looistraat 32. Het bedrijf Oude Boterdijk 37 is aangekocht t.b.v. de beoogde ontwikkeling. En met de exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Looistraat 32, waarvan de hindercirkel over het plangebied reikt, is overeenstemming bereikt over een intrekking van de milieuvergunning.

Aangezien de uitbreiding van de woningbouwcontour volledig binnen de invloedssfeer van de nabij gelegen N271 en de A73 ligt, is de gemeente Heumen van mening dat aanpassing van de woningbouwcontour noch landschappelijk, noch stedenbouwkundig op bezwaren stuit. Van een groter beslag op het buitengebied is, gezien de door grote infrastructuur ingesloten ligging, feitelijk immers geen sprake. De gemeente acht de beperkte overschrijding van de woningbouwcontour, ten behoeve van de realisatie van het plan Heumen Noord III, dan ook verantwoord.

#### *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)*

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

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur gemaakt. De gemeente Heumen valt onder de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Woningbouwplannen dienen zich te conformeren met het opgestelde afsprakenkader. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de stadsregio Arnhem Nijmegen 26.000 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling is regionaal afgestemd en past binnen de netto te realiseren woningopgave van 26.000 woningen. Bovendien biedt het programma ruimte aan voldoende betaalbare woningen. Een aantal van de te realiseren woningen ligt buiten de woningbouwcontour van de Stadsregio, echter er is sprake van een ontwikkeling die een essentiële bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, in verband met de afnemende geluidhinder voor de kern Heumen.

### **3.2. Regionaal beleid**

#### *Regionaal plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020*

Gedeputeerde Staten van provincie Gelderland hebben het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen op een klein onderdeel na goedgekeurd. In oktober 2006 besloot de KAN-raad al positief over het Regionaal Plan. Het goedgekeurde Regionaal Plan heeft de status van regionaal structuurplan.

Het Regionaal Plan (RP) 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen vormt het richtinggevend kader voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen op het gebied van ruimte, economie, natuur, mobiliteit en culturele en sociale ontwikkelingen. Met het plan wil de Stadsregio werken aan een aantrekkelijke, bereikbare en internationaal concurrerende regio. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. In het plan is vastgelegd dat woningbouw binnen de “contour woningbouw” dient plaats te vinden.

In het Regionaal Plan kiest de stadsregio voor herstructurering, herontwikkeling en transformatie van de bestaande ruimte. Dit in tegenstelling tot het vorige regionale structuurplan, dat vooral gericht was op uitbreidingen, nieuwe infrastructuur en nieuwe bedrijventerreinen.

#### *Regionale Verstedelijkingsvisie “Van koers naar keuze”*

Op 30 juni 2011 is de visie “Van koers naar keuze” door de Stadsregioraad vastgesteld. Het betreft een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Regionaal Plan 2005 – 2020, maar ook een herijking van dit plan. De Stadsregio moet immers inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kwesties die op de regio afkomen. In deze visie geeft de Stadsregio een nadere uitwerking van de regionale verstedelijkingsopgave voor de periode 2010 – 2020. Gekozen wordt voor één sterke Stadsregio, een volwaardig samenhangend stedelijk netwerk, met een sterke (inter)nationale concurrentiepositie. In deze visie blijven de ruimtelijke keuzes in het Regionaal Plan uitgangspunt van beleid. Wel wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen, waaronder de recente veranderingen op de woningbouwmarkt en de ontwikkelingen in mobiliteit en economie.

Voor wat betreft het aspect wonen staat voor de periode 2010 – 2020 het vraaggericht bouwen centraal. De verwachting is dat in deze periode binnen de Stadsregio een uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 26.000 woningen nodig is. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding, waardoor herstructurering en transformatie voorrang moeten krijgen. De woningbouwcontour uit het Regionaal Plan blijft ongewijzigd. De programmering van woningbouw moet plaatsvinden met inachtneming van de kwalitatieve afspraken over betaalbare woningen uit het Regionaal Plan. Gemeenten hebben daarbij de inspanningsverplichting om het totale aantal nieuwe woningen op subregionaal niveau voor 50% in het betaalbare segment te bouwen.

De gemeente Heumen maakt deel uit van de subregio Zuidwest. De verwachting is dat de bevolking in de gemeente Heumen stabiliseert of licht krimpt. Door de vergrijzing wordt de gemiddelde huishoudensamenstelling kleiner, maar zal nog wel het totaal aantal huishoudens blijven toenemen. Dat betekent dat er een woningbouwopgave blijft. Er is afgesproken dat de gemeente Heumen inzet op woningbouw uitsluitend voor de eigen bevolking. Hiermee wordt concurrentie met omliggende gemeenten beperkt.

Transformatielocaties vormen hierop een uitzondering.

#### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in tevens in een substantieel aandeel van betaalbare woningen. Hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het beleid,

zoals verwoord in het Regionaal Plan. De gemeente Heumen heeft ingestemd met woningbouw voor de eigen bevolking, zoals verwoord in de volgende paragraaf. De planontwikkeling van 90 woning geeft invulling aan de behoefte van de eigen Heumense bevolking. Bovendien heeft de ontwikkeling van woningen op deze locatie het voordeel dat hiermee tevens een geluidscherm wordt gerealiseerd, die aanzienlijk minder geluidhinder voor de bestaande woningen in Heumen tot gevolg heeft.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Woningbouwprogrammering 2010-2020*

Op 26 november 2009 heeft de gemeenteraad van Heumen ingestemd met de woningbouwprogrammering 2010 – 2020. Dit naar aanleiding van het verzoek van de Stadsregio Arnhem Nijmegen om te komen tot regionale afspraken. De hierbij door de Stadsregio gehanteerde prognoses wijzen uit dat voor de gemeente Heumen sprake is van een lichte groei/stabilisatiegebied. Dit betekent dat de woningmarkt stabiliseert; de bevolkingsgroei neemt af, maar het aantal huishoudens neemt nog toe.

De gemeente Heumen heeft in dit kader een notitie opgesteld, waarin is opgenomen welk scenario de gemeente voor wat betreft de bevolkingsontwikkeling voor ogen heeft en welke gevolgen dit heeft voor het woningbouwprogramma. De notitie is grotendeels gebaseerd op de Woonvisie Heumen 2006. De gemeente Heumen stemt op grond van deze notitie in met het scenario van stabilisatie, met dien verstande dat zij ernaar streeft de omvang van de bevolking gelijk te houden. In verband met de voortschrijdende gezinsverdunding, is het noodzakelijk dat de woningvoorraad in de periode tot 2020 met ruim 1.000 woningen wordt uitgebreid.

In het vastgestelde Woningbouwprogramma 2010 – 2020 wordt uitgegaan van de realisatie van circa 765 woningen, waarvan circa 476 betaalbare woningen. Aangegeven is dat deze aantallen indicatief zijn en dat met name de locatiekeuzes van belang zijn. Dit programma is vooralsnog ontoereikend om te voldoen aan de gewenste uitbreiding (1.000 woningen). De gemeente Heumen zoekt dan ook naar aanvullende plancapaciteit. Daarnaast herbevestigt de gemeenteraad met de vaststelling van het Woningbouwprogramma 2010 – 2020 de reeds in de Woonvisie Heumen 2006 vastgelegde beleidsuitgangspunten.

In het vastgestelde Woningbouwprogramma 2010 – 2020 is voor de kern Heumen onder andere de locatie Heumen Noord III opgenomen met in totaal 100 woningen, waarvan 50 betaalbare woningen. Aangegeven is dat woningbouw, gelet op de heersende geluidsbelasting en de geldende normen, niet mogelijk is zonder dat langs de N271 en de A73 een geluidwerende voorziening wordt getroffen. Van een geluidvoorziening heeft het gehele dorp profijt. De kosten moeten worden gedekt door de opbrengsten van de te ontwikkelen woningbouw.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling is in lijn met het gemeentelijk beleid. Bij de vaststelling van de Woonvisie Heumen 2006 is al rekening gehouden met de mogelijkheid om woningen te bouwen in het plangebied Heumen Noord III. Eind 2009 heeft de gemeenteraad van Heumen wederom ingestemd met de realisatie van circa 100 woningen binnen het plangebied Heumen Noord III. Het bestemmingsplan draagt bij aan de realisatie van de woonvisie, doordat sprake is van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, in zowel de duurdere

als betaalbare prijsklasse. Binnen het plangebied wordt een substantieel deel van de woningen in de betaalbare categorie gerealiseerd. Het plan past hiermee binnen de na te streven norm op subregionaal niveau. Daarnaast is een aanzienlijk deel van de woningen geschikt voor de huisvesting van ouderen (levensloopbestendige woningen).



## 4. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden aangetoond (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten, maar ook naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

### 4.1. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling zijn gewijzigd van absolute naar indicatieve waarden. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan de milieueffectrapportage (m.e.r.), met als doel de milieugevolgen van een besluit in beeld te brengen.

Met betrekking tot de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is in de D-lijst een drempelwaarde van een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen of een oppervlakte van 100 hectare of meer opgenomen. Het bestemmingsplan Heumen Noord III maakt de realisatie van 90 woningen mogelijk. Voor 1 april 2011 kon op basis van dit woningaantal nog worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was. Op grond van de momenteel geldende regeling moet bevoegd gezag een nadere motivering geven in de vorm van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling die met het Heumen Noord III mogelijk wordt gemaakt (90 woningen) ligt ver onder de drempelwaarde van de D-lijst. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt aangetoond dat met deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op milieu- en omgevingsaspecten (archeologie en cultuurhistorie, ecologie, kabels en leidingen, bodem, externe veiligheid, geluid, bedrijvigheid en milieuzonering, geur, lucht, verkeer en parkeren en water). In verband met de functie die het plangebied vervult voor de strikt beschermde das, worden passende mitigerende en compenserende maatregelen getroffen.

Er is geen sprake van overige ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied, waardoor geen cumulatieve effecten te verwachten zijn.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen, ook geen cumulatieve, te verwachten zijn. Een nadere m.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

### 4.2. Archeologie en cultuurhistorie

#### *Archeologie*

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in

bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn. Is de verwachting dat er archeologisch waardevolle zaken aanwezig kunnen zijn aanwezig dan is vooronderzoek nodig.

ArcheoPro heeft in februari 2009 een Inventariserend Veldonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd voor het plangebied Heumen Noord III en een gebied ten westen daarvan. Het veldonderzoek is een vervolg op een reeds eerder uitgevoerd bureauonderzoek, waarin is geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de middeleeuwen. Het doel van het veldonderzoek is dit archeologisch verwachtingsmodel te toetsen.

Uit het Inventariserend Veldonderzoek blijkt dat in het plangebied Heumen Noord III in 3 van de 45 boringen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat het noordoostelijk deel van het plangebied van een hoger gelegen zandrug overgaat in een laagte. Dit is vanuit archeologisch oogpunt zeer relevant, omdat de ervaring leert dat bewoningssporen vaak worden aangetroffen op de flank van een hoogte. De overgang van het hoger naar het lager gelegen deel van het landschap loopt van noord naar zuid door het plangebied. Geadviseerd wordt voor een groot deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek, met een karterend en waarderend karakter, uit te laten voeren. Ten behoeve van dit onderzoek moet een Programma van Eisen worden opgesteld.

#### *Conclusie archeologie*

Geadviseerd wordt om voor een groot deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, met als doel de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen vast te stellen. Voor dit studiegebied is in onderhavig bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op grond van deze dubbelbestemming is bescherming van archeologische waarden gewaarborgd.

#### *Cultuurhistorie*

Eén van de pijlers uit de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) van het Rijk betreft het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Met de wijziging van het artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 januari 2012 heeft dit haar beslag gekregen. Op grond van deze wijziging moet het aspect cultureel erfgoed expliciet worden meegewogen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> ArcheoPro (5 april 2009) ArcheoPro Archeologisch rapport Nr 902; Heumen Noord en West, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), Projectcode 08-182-S Heumen Noord en West

In het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en/of bebouwing.

#### *Conclusie cultuurhistorie*

Het aspect cultuurhistorie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.3. Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. In dit kader is in mei 2012 door Staro Natuur en Buitengebied een quickscan natuurwaarden<sup>2</sup> opgesteld. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

#### **4.3.1. Gebiedsbescherming**

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het plangebied maakt ook geen deel uit van EHS-gebied. Direct ten oosten van het plangebied ligt een gedeelte net ingerichte EHS, waarvoor de ambitie glanshaverhooiland is. Het is ingericht als compensatiegebied voor de das en voorzien van meerdere hagen. Indien vanuit het plangebied tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase in de avonduren geen fel licht richting de EHS schijnt, worden negatieve effecten niet verwacht. Herinrichting van het plangebied heeft hiermee geen effect op de beschermde gebieden.

#### **4.3.2. Soortenbescherming**

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

##### *Soorten van FFtabel 1*

Mogelijk wordt (de omgeving van) het plangebied gebruikt door enkele soorten planten, grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen op FFtabel 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

##### *Soorten van FFtabel 2/3*

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFtabel 3 en zijn strikt beschermd. Ten aanzien van foerageergebied en vliegroutes geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Nader onderzoek naar mogelijk aanwezige verblijfplaatsen in bomen en gebouwen in het 'plangebied woningbouw' is noodzakelijk. De das is ook strikt beschermd (FFtabel 3). Nader onderzoek naar de das en het belang van het plangebied voor de das wordt in de rapportage 'Dassenonderzoek Heumen' besproken.

---

<sup>2</sup> Staro Natuur en Buitengebied (mei 2012) Quickscan Natuurwaarden Heumen Noord, rapportnummer P11-0038A

#### *Soorten van FFtabel vogels*

Een aantal algemene vogelsoorten, die staan vermeld op FFlijst vogels, benut de bomen en struiken in het plangebied als foerageergebied en nestgelegenheid. Het weiland wordt mogelijk door de kievit gebruikt als leefgebied. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, zoals beschreven in paragraaf 4.3 van de quickscan natuurwaarden, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

#### **4.3.3. Specialistisch onderzoek dassen**

Het doel van het specialistisch onderzoek dassen<sup>3</sup> is te achterhalen welke functie het plangebied en de omgeving vervullen voor de das. Evenals een veldonderzoek ter controle van de eerdere bevindingen over de aanwezigheid van de das. Tevens is onderzoek verricht naar de mitigatie- en compensatiemogelijkheden voor de das.

#### *Effecten op de soort*

Uit het onderzoek blijkt dat de negatieve effecten van de realisatie van de woningbouw in het plangebied klein zijn. Het plangebied is door de openheid en de hoge mate van verstoring slechts marginaal geschikt als foerageergebied voor de das. De noodzakelijke geluidswering langs de A73 en de N271 heeft wel grote effecten op de functies van het gebied voor de das.

In het talud van de A73 en de N271 zijn meerdere burchtlocaties gelegen. Vanuit milieuwetgeving is het noodzakelijk geluidswerende maatregelen te treffen langs dit tracé van de snelweg en de provinciale weg. Dit leidt onherroepelijk tot verstoring van deze burchtlocaties. Tijdens de werkzaamheden langs de A73 zal mogelijk verstoring optreden aan de verblijfplaatsen, aangezien de verblijfplaatsen in dit talud aanwezig zijn. Door het uitvoeren van mitigerende maatregelen, zoals het behouden van wal en opgaande begroeiing, boren in plaats van heien en de uitvoer buiten de meest kwetsbare periode blijven de burchten behouden en zal de verstoring tijdens de werkzaamheden minimaal zijn. Toch zullen dassen mogelijk last hebben van verstoring door geluid, plaatselijk verwijderen van begroeiing en betreding van het talud.

Het talud van de A73 en een gedeelte van het talud van de N271 vormen in zijn huidige vorm een onderdeel van de migratieroute van de Maasuitewaarden naar het buitengebied ten noorden van Heumen; de Teersche Sluispolder. Hiervoor zijn de zuidnoordverbinding, langs de A73, en de oost-westverbinding, langs de N271, in gebruik.

De huidige migratieroutes zullen tijdens de werkzaamheden mogelijk worden verstoord. De zuid-noordroute blijft echter wel gehandhaafd door werkzaamheden alleen boven op de kruin van de wal uit te voeren en een minimale hoeveelheid bos te kappen. Ook de oost-westverbinding blijft behouden, hier worden de werkzaamheden vanaf de wegzijde uitgevoerd en wordt geen bos gekapt. De effecten van de ingrepen zijn van tijdelijke aard.

#### *Effecten op populatieniveau*

In de omgeving van Heumen bevindt zich een stevige dassenpopulatie. Zowel oostelijk als westelijk van Heumen liggen hogere zandgronden (Heumensche Bosch en het stuwwalcomplex van Nijmegen) waar in totaal enkele tientallen burchtlocaties bekend

---

<sup>3</sup> Staro Natuur en Buitengebied (juni 2012) Dassenonderzoek Heumen, rapportnummer P12-0065

zijn. In combinatie met de vochtige graslanden in de uiterwaarden van de Maas en de voedselrijke landbouwgronden langs het Maas-Waalkanaal is het gebied zeer geschikt voor de das. De tijdelijke verstoring van de burchten in de minst kwetsbare periode van dassen zal geen effect hebben op deze sterke populatie. Door aanwezigheid van geschikt leefgebied in de omgeving zijn veel alternatieve burchtlocaties voor de betreffende dassen aanwezig. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat het territoriale gedrag van de das tot conflicten kan leiden bij vestiging van nieuwe burchtlocaties. De gevolgen van de ontwikkeling van onderhavig plan op de gunstige staat van instandhouding van de soort das zijn verwaarloosbaar.

#### *Mitigerende maatregelen*

##### Geluidsscherm

- Gelet op de ligging van de burchtlocaties op circa één derde hoogte van het oostelijk talud, is het mogelijk om de burchtlocaties te behouden als de geluidwerende voorziening wordt uitgevoerd als geluidsscherm langs de A73 in plaats van een verhoging van het grondlichaam. Door dit geluidsscherm aan de westzijde direct op de kruin van huidige wal te plaatsen, wordt het effect op burchtlocaties sterk verminderd. Deze mitigerende maatregel is in het nieuwe ontwerp opgenomen en doorgerekend. Daarnaast worden palen niet dieper dan noodzakelijk geplaatst, waarbij gestreefd wordt naar een maximale diepte van 6 meter.
- Voor het plaatsen van het geluidsscherm zal een werkpad nodig zijn van 4 tot 6 meter. In dit gebied wordt de opgaande begroeiing van het talud verwijderd. Na de werkzaamheden wordt de verwijderde beplanting zoveel mogelijk teruggeplant.
- Het effect blijft dan beperkt tot tijdelijke verstoring tijdens de werkzaamheden op de bestaande wal, zeker wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd in de minst kwetsbare periode; augustus t/m december.
- Teneinde ervoor te zorgen dat de dassen niet 'vastlopen' in het werkgebied, zal voor aanvang van het werk het werkgebied worden uitgerasterd met dassenraster. Dit gebeurt onder ecologische begeleiding, waarbij zeker wordt gesteld dat er geen dassen achterblijven in het werkgebied. Voor alle zekerheid zullen enkele terugkeerpoortjes in het raster worden geplaatst.
- Dassen zullen geen hinder ondervinden van de werkzaamheden langs de N271. Ook hier blijft de migratieroute intact.

##### Woonwijk

- Voor de aanleg van de woonwijk binnen het secundair foerageergebied van de das zijn geen verzachtende maatregelen te treffen. Wel is het mogelijk en van belang om de route die de das nu neemt vanaf de westelijke kant van de Looistraat naar de oostelijke kant (de locatie van de woningbouw) zo te geleiden dat er een logische nieuwe route kan ontstaan naar voor de das geschikte delen van het gebied en de omgeving. Daarbij moet naar mogelijkheden worden gezocht om ten zuiden van (de ventweg van) de Jan J. Ludenlaan een duurzame corridor te maken van het gebied ten westen van de Looistraat naar het compensatiegebied direct ten oosten van de nieuwe verbindingsweg. Nadat de herinrichting voltooid is zal het tijdelijke raster worden verwijderd.

#### *Compenserende maatregelen*

Compensatie voor de migratieroute is niet noodzakelijk aangezien beide routes; noord-zuid en oost-west intact blijven. De dassenburchten worden tijdelijk verstoord door de

werkzaamheden, compensatie hiervoor is niet mogelijk. De tijdelijke effecten worden door een aangepaste uitvoering zoveel mogelijk beperkt.

Het verlies van 3,5 hectare secundair foerageergebied vraagt om compensatie. Het lijkt het meest in het belang van de das om de compensatie met name te richten op het veiligstellen van migratieverbindingen om zo ook de foerageergebieden beter bereikbaar te maken. Daardoor wordt tevens de draagkracht van het gebied vergroot. Als compenserende maatregelen worden dan ook voorgesteld:

- de aanleg van een dassentunnel en dassenrasters ter plaatse van de Looistraat;
- de realisatie van een goede en veilige verbinding voor dassen ten zuiden van de N271. De aanleg van dassenrasters is hiervoor toereikend;
- de versterking van de Teersche Sluispolder als foerageergebied door de aanleg van 250 meter haag met daarlangs een ruigtestrook.

#### **4.3.4. Conclusie**

Concluderend wordt gesteld dat:

- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.3 van de Quicksan natuurwaarden, in acht genomen dienen te worden bij het uitvoeren van ontwikkelingen;
- nader onderzoek naar de aanwezigheid vleermuizen in de oude boerderij noodzakelijk is voor de sloop ervan;
- nader onderzoek is uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen plannen op de das en de te treffen mitigerende en compenserende maatregelen;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

#### **4.4. Kabels en leidingen**

In het oosten van het plangebied is een bergbezinkleiding aanwezig. Deze leiding wordt behouden en valt op grond van onderhavig bestemmingsplan binnen de bestemmingen Water en Groen. Het bebouwen van de leiding wordt hiermee voorkomen.

In het plangebied zijn verder geen leidingen aanwezig, die in het kader van dit bestemmingsplan bijzondere bescherming behoeven.

#### *Conclusie*

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.5. Milieu**

In deze paragraaf wordt ingegaan wordt op de aspecten bodem, externe veiligheid, geluid, bedrijvigheid en milieuzonering, geur en lucht.

##### **4.5.1. Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In dit kader is door NIPA milieutechniek b.v. in oktober 2011 een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. De onderzoekslocatie omvat het kadastraal perceel gemeente Heumen, sectie I, nummer 240 en betreft het zuidelijk deel van het plangebied. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat zowel de boven- als ondergrond van de vaste bodem niet verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, zink en molybdeen aangetoond. De aangetoonde licht verhoogde gehalten in het grondwater zijn echter dermate laag, dat de uitvoering van een aanvullend of nader onderzoek niet zinvol wordt geacht. Tegen eventuele bebouwing van de onderzoekslocatie zijn geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren aan te voeren. Indien grond afgevoerd moet worden van de locatie, mag de grond conform de Regeling bodemkwaliteit slechts onder voorwaarden worden hergebruikt. Eventueel vrijkomende grond mag echter wel op de locatie worden hergebruikt. Grond kan binnen de gemeente worden hergebruikt, als de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Indien de gemeente niet over een bodemkwaliteitskaart beschikt of de grond buiten de grenzen van de bodemkwaliteitskaart wordt toegepast, dient een partijkeuring te worden uitgevoerd.

Voor de noordelijke strook van het plangebied (locatie Oude Boterdijk 37) is in december 2007 een separaat verkennend bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er zintuiglijk geen verontreinigingen zijn waargenomen. Analytisch zijn in het asfalt geen verhoogde gehalten aan PAK geconstateerd. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, nikkel, zink en/of PAK geconstateerd. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel en zink aangetroffen. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten aan arseen en chroom. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het 'criterium voor nader onderzoek' en vormen geen aanleiding tot het instellen van nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor een eventuele toekomstige afgifte van een omgevingsvergunning in het kader van woon- en/of werkfuncties. Tevens wordt geconcludeerd dat de aanwezige asfaltverharding niet teerhoudend is. De grond kan overigens naar verwachting niet worden hergebruikt als schone grond. Voor grond, die op het perceel wordt toegepast, gelden gezien de beperkte overschrijdingen ten opzichte van de streefwaarden geen gebruikbeperkingen.

#### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.5.2. Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (hierna Bevb) vloeit de

---

<sup>4</sup> NIPA Milieutechniek b.v. (20 oktober 2011) Verkennend bodemonderzoek Looistraat ong. te Heumen, projectnummer 11.12488

<sup>5</sup> Klijn Bodemonderzoek B.V. (19 december 2007) Verkennend bodemonderzoek Oude Boterdijk 37 te Heumen, projectnummer 712279

verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In dit kader is in juli 2011 door Reijngoud Veiligheid B.V. een onderzoek naar externe veiligheid<sup>6</sup> uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen, die vallen onder het Bevi.

Bij de toets aan de circulaire is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de nabijgelegen wateren Maas-Waalkanaal en Maas en de wegen A73 en N271 relevant. Ten aanzien van de wateren wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling geen nadelige gevolgen ondervindt van het vervoer over de wateren. Ten aanzien van het vervoer over de wegen zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico berekend. Uit de berekening blijkt dat plaatsgebonden risicocontour ( $10^{-6}$ ) niet binnen onderhavig plangebied is gelegen. Het groepsrisico is in de toekomstige situatie iets hoger dan in de bestaande situatie. Het berekende groepsrisico ligt echter onder de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico slechts zeer marginaal toeneemt, hoeven er geen maatregelen te worden getroffen in het kader van zelfredzaamheid en bereikbaarheid. Het aantal slachtoffers zal niet verder toenemen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen, waardoor het Bevb niet van invloed is op het plangebied.

#### *Conclusie*

Het plan voldoet aan de gestelde eisen uit het Bevi, Rnvgs en het Bevb. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.5.3. Geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoor en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). De wet stelt verplicht onderzoek te verrichten indien binnen de onderzoekszones van wegen gebouwd wordt.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een geluidsgevoelige bestemming in de vorm van woningen mogelijk. In dit kader is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau akoestisch onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd. Het onderzoek is met name gericht op de geluidbelasting als gevolg van de Rijksweg 73 en Jan J. Ludenlaan (provinciale weg N271) en voor de afscherpende maatregelen is met 2 situaties gerekend te weten: de tijdelijke situatie en de eindsituatie. In de tijdelijke situatie worden geluidwerende voorzieningen aangebracht langs de N271 en op het bestaande talud langs de A73 en in de eindsituatie zelfs een geluidwerende voorziening in de vorm van een barrier vanaf het nieuwe scherm in het talud van de A73 tot aan het brughoofd van de Maasbrug.

---

<sup>6</sup> Reijngoud Veiligheid B.V. (juni 2012) Externe Veiligheidsonderzoek Heumen Noord III te Heumen, registratienummer BR/Tro/MvdW/RV-1200

<sup>7</sup> Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (15 augustus 2012) Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai ten behoeve van bouwplan Heumen Noord III te Heumen, Kenmerk 808.880/47.350/RA1\_v5



Als gevolg van verkeer op zowel de Rijksweg 73 als de Jan J. Ludenlaan, ter plaatse van de maatgevende woning(en) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Na afweging van maatregelen in het kader van geluidsreductie blijkt dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Binnen het plan wordt afgezien van situering van geluidgevoelige ruimten op de bovenste bouwlaag (2e verdieping), met uitzondering van de 1<sup>e</sup> - lijnsbebouwing (13 vrijstaande of max. 21 geschakelde woningen) in het westen van het plangebied. Voor deze woningen wordt een hogere waarde vastgesteld.

#### *Conclusie*

De geluidbelasting  $L_{den}$ , berekend conform SRM-II zowel ten gevolge van verkeer op de Rijksweg 73 als op de Jan J. Ludenlaan, inclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder, bedraagt op (een deel van de) woningen in het plangebied meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De hoogste geluidbelastingen treden op ter plaatse van de bovenste bouwlaag (2e verdieping). Deze bedragen, inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder, maximaal 51 dB ten gevolge van de Rijksweg 73 en 49 dB ten gevolge van de Jan J. Ludenlaan. Ter plaatse van de 1e verdieping bedraagt de hoogste geluidbelasting vanwege de Rijksweg 73 enkel ter plaatse van de 1<sup>e</sup> -lijnsbebouwing in het westen van het plangebied) meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Binnen het plan wordt afgezien van situering van geluidgevoelige ruimten op de bovenste bouwlaag (2e verdieping), uitgezonderd de genoemde woningen (maximaal 21) waar een hogere waarde wordt vastgesteld.

Uit de berekeningen blijkt dat er binnen de woningen een goed leefklimaat gerealiseerd wordt en de overschrijding dusdanig marginaal is dat een ontheffing hogere waarde wordt vastgesteld. Met de uitvoering van dit plan en de voorgestelde geluidafschermende maatregelen wordt tevens het leefklimaat voor de gehele kern van Heumen verbeterd (zie tevens paragraaf 3.1).

#### **4.5.4. Bedrijvigheid en milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de bestaande, omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie die planologisch mogelijk wordt gemaakt. Indien een (agrarisch) bedrijf in de omgeving van nieuwe ruimtelijke plannen is gelegen, moet worden getoetst of de nieuwe bestemming de vergunde rechten van bestaande (agrarische) bedrijven niet aantast. Daarnaast mogen hindergevoelige functies in de omgeving niet door de nieuwe bestemming worden gehinderd.

Het plan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en de gevoelige woonfunctie is de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering<sup>8</sup> geraadpleegd. Hierin zijn richtafstanden voor meerdere omgevingstypen (gemengd gebied, rustige woonwijk en rustig buitengebied) opgenomen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De in de VNG-uitgave

---

<sup>8</sup> Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009) Bedrijven en milieuzonering, ISBN: 9789012130813

opgenomen richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype Rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Het plangebied Heumen Noord III behoort tot het omgevingstype Rustige woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven van derden gelegen:

- een smederij op het perceel Oude Boterdijk 27
- een agrarisch bedrijf op het perceel Looistraat 47
- een agrarisch bedrijf op het perceel Looistraat 32

De smederij heeft een contour van 50 meter, die gedeeltelijk over het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt. Binnen de contour worden met onderhavig plan geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De hindercontour van het agrarisch bedrijf op het perceel Looistraat 47 hangt samen met de ter plaatse, achter op het perceel, aanwezige stal. Voor dit bedrijf is een melding gedaan op grond van het destijds geldende Besluit akkerbouwbedrijven.

Uit een onlangs gehouden milieucontrole is gebleken dat er ter plaatse 2 paarden worden gehouden en dat er verder sprake is van de stalling van landbouwmachines en de opslag van hooi, stro en kunstmest. Op basis van deze melding heeft het bedrijf een stankcirkel van 25 meter. Inmiddels is het besluit Landbouw milieubeheer van kracht. Op grond van dit besluit geldt voor melding plichtige bedrijven een hindercirkel van 50 m, gemeten vanaf de gevel tot aan het dichtstbijzijnde gebouw met een gevoelige bestemming. De contour heeft geen overlap met onderhavig plangebied. Ten aanzien van het agrarisch bedrijf op het perceel Looistraat 32 is sprake van een geurhindercontour, die vrijwel over het gehele plangebied valt. Er zijn inmiddels afspraken gemaakt met de eigenaar van dit agrarisch bedrijf over het intrekken van de milieuvergunning. Het intrekken geschiedt alvorens onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijvigheid en milieuzonering vormt, na het intrekken van de milieuvergunning voor het perceel Looistraat 32, geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.5.5. Lucht**

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Sinds 1 januari 2009 is tevens het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' van kracht. In het kader van deze wet- en regelgeving dient gekeken te worden of een bepaalde functie niet te veel luchtvervuiling veroorzaakt. Deze nieuwe wet- en regelgeving maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten, die maximaal 3% van de grenswaarde (= 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel NO<sub>2</sub> als PM10) bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit vallen onder de definitie van NIBM en hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Op basis van de wet- en regelgeving is voor projecten die 'niet in betekende mate' de luchtkwaliteit verslechteren (tot 500 woningen of 33.333 m<sup>2</sup> bvo. kantoorruimte per ontsluiting) geen luchtkwaliteit-onderzoek noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van 90 woningen mogelijk en geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit Gevoelige Bestemmingen. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt het plan hierdoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het aantal woningen is immer kleiner dan 1.500.

Naast de toets aan de Wet luchtkwaliteit is de toets aan een goede ruimtelijke ordening van belang. In dit kader is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd.

Bekeken moet worden of het aanvaardbaar is om het plan op deze locatie te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project niet in betekende 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 bij een woning. In dit kader is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de kaart uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (<http://www.nsl-monitoring.nl/>) geraadpleegd. De kaart maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen 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 hiermee beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.6. Verkeer en parkeren**

Het plangebied Heumen Noord III wordt voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer ontsloten via de bestaande wegen Looistraat, Jan J. Ludenlaan (alleen voor langzaam verkeer) en Oude Boterdijk. De Looistraat leidt in zuidelijke richting via de Dorpstraat tot een aantakking op A73. De Jan J. Ludenlaan sluit in oostelijke richting aan op de provinciale weg N271. Het plangebied is hiermee goed ontsloten. De capaciteit van de bestaande verkeersstructuur is zodanig, dat het aantal verkeersbewegingen, dat door het plan Heumen Noord III wordt veroorzaakt, in voldoende mate kan worden opgevangen.

Voor wat betreft het aspect parkeren hanteert de gemeente Heumen de normen uit de CROW<sup>10</sup>. Het plangebied valt binnen de stedelijke zone 'Rest bebouwde kom' in weinig stedelijk gebied. Voor woningen gelden daarmee de volgende parkeernormen:

Type woning	Minimale parkeernorm	Maximale parkeernorm
Goedkoop	1,4 parkeerplaatsen per woning	1,7 parkeerplaatsen per woning
Midden duur	1,8 parkeerplaatsen per woning	1,9 parkeerplaatsen per woning
Duur	2,0 parkeerplaatsen per woning	2,2 parkeerplaatsen per woning

<sup>9</sup> Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (26 juni 2012) Onderzoek luchtkwaliteit, Kenmerk 808.880/51.730/NO1

<sup>10</sup> CROW (2004) ASVV 2004, ISBN 90 6628 402 1

In het plangebied worden circa 44 goedkope woningen, circa 12 midden dure en circa 34 dure woningen gerealiseerd. Op grond van bovenstaande parkeernormen hebben de woningen een parkeerbehoefte van minimaal 151 en maximaal 173 parkeerplaatsen tot gevolg. Het CROW hanteert daarnaast het uitgangspunt dat 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers toegankelijk moeten zijn en daarmee in de openbare ruimte moeten worden gerealiseerd. Dit omvat 27 (0,3 x 90 woningen) parkeerplaatsen.

De dure woningen in het plangebied bieden ruimte aan één parkeerplaats per woning op eigen terrein. Van de middendure en goedkope woningen hebben in totaal 4 woningen (de patiowoningen) een parkeerplaats op eigen terrein. Het totaal aantal parkeerplaatsen op eigen terrein komt hiermee uit op 38. Het parkeren in de openbare ruimte is voorzien in de vorm van langsparkeren, informeel parkeren op de rijbaan en parkeercoffers. Langsparkeren is aan één zijde van de Looistraat en de noordzuid georiënteerde hoofdweg gesitueerd en biedt ruimte aan 34 parkeerplaatsen. Ten behoeve van het informeel parkeren op de rijbaan zijn de wegen extra breed gemaakt, waarmee ruimte is voor circa 48 parkeerplaatsen. De parkeercoffers liggen centraal in de woonhoven, waarbij het gaat om 2 parkeercoffers per woonhof, met in totaal 42 parkeerplaatsen. In de openbare ruimte zijn in totaal 124 parkeerplaatsen beoogd. Hiermee wordt voldaan aan het minimaal aantal toegankelijke parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal biedt het plangebied ruimte aan 162 parkeerplaatsen, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de minimale parkeernorm.

#### *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.7. Water**

Omgang met water vormt een belangrijk onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. Doordat bij nieuwe ontwikkelingen veelal het verharde oppervlakte en daardoor afvoer en infiltratiemogelijkheden van hemelwater wijzigt, is het gewenst inzicht te verkrijgen in op welke wijze dit kan worden uitgevoerd.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In deze paragraaf, die het resultaat weergeeft van het uitgevoerde watertoets proces, dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Een watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De waterparagraaf voor het plangebied Heumen Noord III is verwoord in het waterhuishoudingsplan<sup>11</sup>, zoals opgesteld door DHV.

##### ***4.7.1. Algemeen***

Aan de noordzijde van de kern Heumen wordt het nieuwe woongebied Heumen Noord III ontwikkeld. Het plangebied is circa 4 hectare groot en is momenteel in gebruik als landbouwgrond. In het gebied komen 90 (grondgebonden) woningen.

---

<sup>11</sup> DHV B.V. (december 2011) Waterhuishoudingsplan Heumen Noord Fase III, registratienummer LW-DE20110210

#### **4.7.2. Beleid**

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Nationaal Waterplan van de rijksoverheid, het Waterplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan van het waterschap Rivierenland.

##### *Nationaal waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

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

Het Rijk maakt ruimtelijke reserveringen om hogere afvoeren te kunnen verwerken en zet in op een lange termijnopgave voor buitendijsse gronden langs de rivieren. Hierbij wordt rekening gehouden met de aspecten veiligheid, waterkwaliteit, natuur, ruimtelijke kwaliteit en (regionale) ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van een afgewogen inzet, beheer en benutting van het rivierbed.

##### *Waterplan Gelderland*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Dit Waterplan is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3) van Gelderland. Het beleid uit het WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In dit kader is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen met een provinciaal belang. Het gaat om de volgende waterdoelen: regionale waterberging, de grote Gelderse rivieren, drinkwaterbescherming, de Ecologische Hoofdstructuur, waterafhankelijke natuur, weidevogelgebieden,

bescherming van primaire en regionale keringen en de uiterwaarden van Berkel, Linge en Oude IJssel.

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 wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op de functiekaart de functie 'overwegend landbouw'. De functie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem onder andere gericht op een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten en oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen. In het plangebied is geen sprake van specifieke provinciale waterdoelen.

In het kader van de watertoets, die vanaf november 2003 wettelijk is verankerd, zijn gemeenten verplicht overleg te voeren met het waterschap. Vastgelegd is dat partijen bij locatiekeuze en herinrichting van gebieden een analyse maken van de risico's en kosten wat betreft verdroging, overstroming en overlast alsmede de kosten om deze risico's te beperken. In de toelichting op bestemmingsplannen worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen.

#### *Waterbeheerplan*

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Ten aanzien van plannen voor nieuw stedelijk gebied is opgenomen dat deze worden onderworpen aan de watertoets. Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor de waterhuishouding door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook 'waterpositief'. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

#### **4.7.3. Bestaande geohydrologische gesteldheid**

Ten aanzien van de geohydrologische situatie geldt het volgende:

- De maaiveldhoogte loopt van oost naar west op van 9,3 m +NAP naar 9,9 m +NAP;

- Aan de oostelijke grens van het plangebied ligt een droogvallende A-watergang die tevens de hoofdafvoer van Heumen is;
- De bodem bestaat uit een kleiige laag van circa 1,5 meter met daaronder een zeer goed doorlatend pakket van zand en grind;
- De grondwaterstanden zakken in droge perioden uit tot circa 7,5 m +NAP;
- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied is conform de grondwatertrappen uit de bodemkaart circa 0,8 m –mv.

#### **4.7.4. Omgaan met grondwater, ontwatering**

Omdat de grondwaterstanden diep genoeg staan, is ophoging van het maaiveld of drainage niet nodig om de gewenste ontwatering te verkrijgen.

#### **4.7.5. Omgaan met hemelwater, afwatering**

Infiltratie van hemelwater is goed mogelijk in het waterdoorlatende bodempakket onder de kleilaag. Het hemelwater van het plangebied wordt aangesloten op een IT-riool onder de wegen. Het hemelwater kan via het IT-riool infiltreren naar de bodem. Bij grotere buien stort het IT-riool over op de wadi's en als de wadi's vol zijn storten deze over op de A-watergang

Conform het beleid van Waterschap Rivierenland dient er ter compensatie van de toename aan verharding voldoende waterberging binnen het plan aanwezig te zijn. De ruimte voor waterberging wordt binnen het plangebied gevonden in het IT-riool, de wadi's en de te verbreden A-watergang. Het plan is op basis van de huidige stedenbouwkundige schets doorgerekend conform de vuistregels van het Waterschap. Geconcludeerd wordt dat bij verbreding van de A-watergang met 1,5 meter er voldoende waterberging aanwezig is. Bij de verdere uitwerking van het plan kunnen uitgangspunten en maatvoeringen wijzigen waardoor de A-watergang meer of minder verbreed moet worden.

De gemeente Heumen en Waterschap Rivierenland zijn bezig met een plan voor waterberging voor Heumen Noord Fase II en voor de bestaande kern van Heumen. Wellicht wordt de A-watergang meer verbreed dan benodigd voor Fase III, zodat deze wateropgaven gecombineerd kunnen worden.

#### *Omgaan met afvalwater*

Het afvalwater van Heumen Noord III wordt via een persleiding aangesloten op het bestaande stelsel van Heumen. In het plangebied wordt een gemaal geplaatst. De riolering binnen het plangebied voert het afvalwater van de huishoudens onder vrij verval af naar dit gemaal.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

### **4.8. Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame ontwikkeling is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van

de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Kort samengevat betekent toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt duidelijk wordt gemaakt dat deze ontwikkeling past in een actuele regionale behoefte (trede 1 van de ladder). Trede 2 voorziet in de motivering dat deze behoefte wel of niet elders binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. En trede 3 van de ladder vraagt om een motivering indien niet elders binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien in de behoefte, waarom en op welke wijze de beoogde locatie wordt ontsloten door verschillende vormen van vervoer.

#### Trede 1: Regionale behoefte

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma 3 van de provincie is vastgelegd dat er binnen de stadsregio in de periode 2010-2020 26.000 woningen worden gebouwd om te voorzien in de regionale behoefte. Zoals in hoofdstuk 3.1 van deze plandoelstelling is aangegeven maakt het onderhavige plan deel uit van het regionale programma waarmee invulling aan deze opgave wordt gegeven.

#### Trede 2: Ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied

Het plan is vooral bedoeld om in te spelen op het aandeel in de regionale woningbehoefte dat is aan te merken als lokale woningbehoefte. Voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Heumen wordt het van belang geacht om starters en jonge gezinnen die in Heumen willen blijven wonen de mogelijkheid daartoe te bieden. Naar zijn aard kan niet op locaties elders in de regio aan deze behoefte worden voldaan en is binnen de bestaande kern Heumen onvoldoende ruimteaanbod om te voorzien in de vraag. Overigens valt het overgrote deel van het plan binnen de vastgestelde zoekzone wonen (de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen).

#### Trede 3: Locatie buiten bestaand stedelijk gebied, die multimodaal is ontsloten

De beoogde locatie is grenzend aan de kern van Heumen (bestaand stedelijk gebied) en valt grotendeels binnen de zoekzone wonen. De beoogde locatie is in alle richtingen adequaat ontsloten voor het autoverkeer via de Looistraat, de Overasseltseweg en de directe aansluiting op de A73. Daarnaast zijn er ook goede fietsverbindingen. Er is een redelijke ontsluiting via het openbaar vervoer via de buurtbus. De ontsluiting door de verschillende vormen van vervoer vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van de locatie. Zoals eerder reeds vermeld (paragraaf 3.1 van de toelichting) wordt de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de beoogde ontwikkeling op de locatie gezien als toegevoegde waarde voor de gehele kern van Heumen.

#### *Conclusie*

De ladder voor duurzame verstedelijking is gemotiveerd toegepast op de ontwikkeling en de beoogde ontwikkeling getuigt van een goede ruimtelijke onderbouwing.



#### **4.9. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plan is in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd dat de (plan)kosten voor diens rekening zijn. Het betreft zowel eventuele planschade als de gemeentelijke kosten. In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten om geen grondexploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Door middel van de gesloten anterieure overeenkomst is het kostenverhaal bij onderhavig plan verzekerd. Bovendien zijn in de overeenkomst nadere afspraken gemaakt over de fasering van de woningen en de kosten inzake het de te realiseren geluidvoorziening. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. In de exploitatieopzet, die ten grondslag ligt aan de gesloten overeenkomst, is bovendien aangetoond dat de opbrengsten van de ontwikkeling de te maken kosten dekken.

#### *Conclusie*

De economische uitvoerbaarheid is voldoende aangetoond.

## 5. Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Meer informatie over de rol en betekenis van het bestemmingsplan is te vinden op de site van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### 5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan is een middel waarmee gebruiksmogelijkheden aan gronden worden toegekend. 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;
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels 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' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een 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 (aanleggen).

Door middel van een verbeelding wordt aangegeven welke bestemming voor bepaalde gronden gelden. Aan de hand van de bestemming worden regels aan de betreffende gronden gekoppeld. Daarnaast kan er, naast een bestemming, sprake zijn van een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming geeft inzicht in de aanvullende bepalingen die ter plaatse gelden.

### 5.2. Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) en in welke situaties de bouwgrenzen mogen worden overschreden (artikel 3);
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving.

Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter, waaronder algemene bouwregels, maar ook regels met betrekking tot mogelijke afwijkingen. Deze regels gelden voor het gehele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en is bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

### **5.3. Dit bestemmingsplan**

#### **5.3.1. Algemeen**

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Een volledige verbeelding daarvan op papier wordt gelijktijdig vastgesteld. De volledige verbeelding op papier voor dit bestemmingsplan omvat deze toelichting, de bijlagen bij de toelichting, de regels, de bijlagen bij de regels en een kaart (verbeelding) schaal 1:1000. Indien na vaststelling de inhoud van het langs elektronische weg vastgelegde bestemmingsplan en die van de verbeelding daarvan op papier tot een verschillende uitleg aanleiding geeft, is de eerstbedoelde inhoud beslissend.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### **5.3.2. De bestemmingen en dubbelbestemmingen**

Het voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen: Groen, Verkeer en Wonen. Daarnaast is een dubbelbestemming van toepassing, namelijk Waarde – Archeologie.

##### *Wonen*

De in het plangebied beoogde woningen vallen onder de bestemming Wonen. Binnen het plangebied zijn maximaal 90 woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen toegestaan. Bij een woning is een praktijk- en kantooruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan, met dien verstande dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd moet blijven. Het begrip aan huis gebonden beroep is omschreven in artikel 1 van de regels. Binnen de bestemming Wonen zijn ook bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven toegestaan.

In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. In elk bouwvlak is daarbij een maximaal aantal aaneen te bouwen woningen opgenomen. Ten aanzien van de gebouwen is onderscheid gemaakt in hoofd- en bijgebouwen. Het hoofdgebouw betreft de woning met alle aangebouwde aan- en uitbouwen, met uitzondering van carports. Een bijgebouw is gedefinieerd als een vrijstaand gebouw, dat dienstbaar is en ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

(bijvoorbeeld een vrijstaande garage). In de bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen over de situering van hoofd- en bijgebouwen. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is vastgelegd op respectievelijk maximaal 6 en 11 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, waarbij een bebouwingspercentage van 60% in acht moet worden genomen. Ten aanzien van de realisatie van carports is een aparte regeling opgenomen. Onder andere is bepaald dat, voor zover een carport vóór de voorgevelrooilijn staat of vóór de voorgevelrooilijn uitsteekt, deze geen wanden mag hebben.

Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om aaneengebouwde woningen om te kunnen zetten naar gestapelde woningen om zodoende flexibel met de vraag naar woningtypen om te kunnen gaan, echter met een restrictie qua hoeveelheid.

#### *Tuin*

De gronden binnen de bestemming Tuin zijn bestemd voor tuinen, ondergeschikte bouwdelen van hoofdgebouwen en carports op aangrenzende bestemmingen en bijbehorende voorzieningen. Voor de realisatie van de bebouwing zijn bouwregels ten aanzien van maatvoering opgenomen.

#### *Groen*

De gronden binnen de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, waterlopen, wadi's en voorzieningen voor de waterhuishouding, parken en plantsoenen, paden en speelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en wegen en verharding. Voor de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogten opgenomen.

#### *Verkeer*

De bestemming Verkeer is van toepassing op de ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer. Ter plaatse zijn diverse verkeersvoorzieningen, waaronder straten, paden en parkeervoorzieningen toegestaan. Ten behoeve van enige flexibiliteit in het te realiseren verkeersprofiel zijn eveneens groen- en speelvoorzieningen, afvalvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is een maximale bouwhoogte in de regels opgenomen.

#### *Water*

De gronden binnen de bestemming Water zijn bestemd voor water, waterlopen en waterpartijen ten behoeve van de waterhuishouding; taluds en natuurvriendelijke oevers, alsmede voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken ten behoeve van de waterafvoer, waterberging en waterinfiltratie. Op deze gronden is het mogelijk om gebouwen op te richten uitsluitend ten dienste van de bestemming alsmede overige bouwwerken. De bouwhoogte van deze bebouwing is gemaximeerd in de regels.

#### *Waarde – Archeologie*

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken zijn slechts onder voorwaarden toelaatbaar, op grond waarvan geen onevenredige aantasting van de archeologische

waarden kan plaatsvinden. Van deze bouwregeling kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken. Hiervoor moet zijn aangetoond dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de archeologische waarden. Tevens is bepaald dat, voor het uitvoeren van bepaalde andere-werken, een omgevingsvergunning moet zijn verkregen. De andere-werken zijn slechts toelaatbaar als is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

### **5.3.3. De overige regels**

In hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn meer algemene regels opgenomen, die verder geen nadere toelichting behoeven.

## 6. Procedure

In dit hoofdstuk wordt de gevolgde procedure weergegeven, waarbij het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is weergegeven in paragraaf 6.1. In paragraaf 6.2 zijn de eventuele zienswijzen opgenomen. Wijzingen bij vaststelling van het bestemmingsplan als gevolg van mogelijke ingediende zienswijzen zijn weergegeven in paragraaf 6.3..

### 6.1. Overleg

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan het waterschap en aan de provincie.

Het waterschap heeft zich akkoord verklaard met de inhoud van de opgenomen watertoets.

De provincie heeft niet tijdig gereageerd.

### 6.2. Van ontwerp naar vaststelling

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Heumen Noord III" heeft ter visie gelegen van 20 september t/m 31 oktober 2012. Op het ontwerp van dit bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. In het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Het raadsvoorstel is als aparte bijlage opgenomen. . De wijzigingen die bij vaststelling worden doorgevoerd. zijn eveneens opgenomen in onderstaande paragraaf 6.3.

### 6.3. Wijzigingen bij vaststelling ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan

Wijziging als gevolg van ingediende zienswijze:

1. De toelichting is uitgebreid met een aanvullende onderbouwing ten aanzien van het geluidsaspect voor de gehele kern Heumen als gevolg van onderhavig bestemmingsplan (met name bladzijden 19 en 20).

Ambsthalve wijzigingen:

1. Op 1 oktober 2012, tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Op grond van deze wijziging moet in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt duidelijk worden gemaakt dat deze ontwikkeling past in een actuele regionale behoefte en dat in deze behoefte niet elders binnen het bestaande stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien. De toelichting op het bestemmingsplan is na de tervisielegging op dit punt aangevuld. Zie in dit verband paragraaf 4.8 "Ladder voor duurzame verstedelijking" op de pagina's 39 en 40 van de plantoelichting.
2. Paragraaf beeldkwaliteit in de plantoelichting (bladzijden 13 t/m 17) is op enkele punten aangescherpt, met uitzondering van het toestaan van Wolfseinden in het deelgebied het Lint, naar aanleiding van het advies van het Gelders Genootschap.
3. Na de afloop van de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, bleek er een onvolkomenheid in de planregels en de verbeelding te zitten. In het ontwerpplan is opgenomen dat de woningen in of maximaal 3 meter achter de voorste bouwperceelgrens mogen worden gebouwd. Deze voorste

grens ligt onmiddellijk tegen de openbare ruimte (de straat), wat betekent dat wanneer volgens de regels wordt gebouwd de voortuin nooit dieper dan 3 meter kan zijn, terwijl de stedenbouwkundige opzet voor een groot deel van het plangebied, onder andere langs de Looistraat, voorziet in voortuinen van 6 meter diep. Het plan is daarom gewijzigd in die zin dat overal waar er volgens de stedenbouwkundige opzet sprake is van voortuinen die dieper zijn dan 3 meter een strook met de bestemming "Tuin" op de verbeelding (is plankaart) is opgenomen en in de regels is de ruimte verbreed naar 4 meter. Aan de regels is een artikel nieuw artikel toegevoegd dat betrekking heeft op de bestemming "tuin" en dit is tevens opgenomen in de plantoelichting onder paragraaf 5.3.2 (bladzijde 44).

## 7. Conclusie

Het bestemmingsplan is opgezet volgens artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan wordt geconcludeerd dat dit bestemmingsplan inpasbaar is in het vigerend beleid, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.





**Projectburo B.V.**

[www.projectburobv.nl](http://www.projectburobv.nl)