

**Bestemmingsplan  
Malden, Droogsehof**

Toelichting

**Gemeente Heumen**

Datum: 22 april 2010

Imro: NL.IMRO.0252.MAbpDroogsehof-0001

# INHOUD

|                                                                   |          |
|-------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                               | <b>1</b> |
| 1.1 Aanleiding                                                    | 1        |
| 1.2 Ligging en beschrijving plangebied                            | 1        |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                                      | 2        |
| 1.4 Opzet van het bestemmingsplan                                 | 2        |
| <br>                                                              |          |
| <b>2. Planbeschrijving</b>                                        | <b>3</b> |
| 2.1 Inleiding                                                     | 3        |
| 2.2 Toekomstige situatie                                          | 3        |
| <br>                                                              |          |
| <b>3. Haalbaarheid van het bestemmingsplan</b>                    | <b>7</b> |
| 3.1 Beleid                                                        | 7        |
| 3.1.1 Nota ruimte                                                 | 7        |
| 3.1.2 Provinciaal beleid                                          | 7        |
| 3.1.3 Stadsregio Arnhem Nijmegen                                  | 8        |
| 3.1.4 Beleid woningbouw gemeente Heumen                           | 8        |
| 3.1.5 Conclusie                                                   | 9        |
| 3.2 Milieu                                                        | 9        |
| 3.2.1 Bodem                                                       | 9        |
| 3.2.2 Asbest                                                      | 9        |
| 3.2.3 Geluid                                                      | 10       |
| 3.2.4 Luchtkwaliteit                                              | 11       |
| 3.2.5 Externe veiligheid                                          | 11       |
| 3.2.6 Bedrijven en milieuzonering                                 | 12       |
| 3.3 Water                                                         | 12       |
| 3.3.1 Vierde Nota Waterhuishouding                                | 12       |
| 3.3.2 Derde waterhuishoudingsplan 2005-2009                       | 13       |
| 3.3.3 Stroomgebiedsvisie Rivierengebied                           | 13       |
| 3.3.4 Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 | 13       |
| 3.3.5 Situatie plangebied                                         | 14       |
| 3.3.6 Conclusie                                                   | 14       |
| 3.4 Flora en fauna                                                | 14       |
| 3.4.1 Soortenbescherming                                          | 14       |
| 3.4.2 Gebiedsbescherming                                          | 15       |
| 3.4.3 Conclusie                                                   | 16       |
| 3.5 Archeologie en cultuurhistorie                                | 16       |
| 3.5.1 Archeologie                                                 | 16       |
| 3.5.2 Cultuurhistorie                                             | 17       |
| 3.6 Verkeer en parkeren                                           | 17       |
| 3.7 Economische uitvoerbaarheid                                   | 18       |

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>4. Wijze van bestemmen</b> | <b>19</b> |
| 4.1 Inleiding                 | 19        |
| 4.2 Opbouw van de regels      | 19        |
| 4.3 De bestemmingen           | 20        |
| <br>                          |           |
| <b>5. Procedure</b>           | <b>22</b> |
| 5.1 Overleg en inspraak       | 22        |
| 5.2 Zienswijzen               | 22        |

### **Separate bijlagen**

- *Verkennd bodemonderzoek*
- *Asbestinventarisatie*
- *Onderzoek geluidsbelasting*
- *Natuurtoets*
- *Impact EHS*
- *Archeologisch onderzoek*
- *Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Malden, Droogsehof"*

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor een kassencomplex gelegen aan de Droogsestraat in Malden is het initiatief genomen om het gebruik te beëindigen en in plaats daarvan 20 woningen te realiseren. Voor de ontwikkeling is een ontwerp bouwplan opgesteld. Dit bouwplan is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente Heumen is voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief middels een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 lid 2 WRO. Dit bestemmingsplan wordt mede opgesteld om ook in de beheerfase te voorzien in een goede planologische regeling.

## 1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Droogsestraat aan de noordzijde van de kern Malden, ten westen van de Rijksweg, op de grens van de bebouwde kom. Het plangebied vormt de overgang van de wijk Jachthuis naar de toekomstige Ecologische Verbindingszone tussen de Nijmeegse Rug en de Hatertse Vennen. Er is hier momenteel een tuinderij met kassen gevestigd. In de directe omgeving treffen we ten zuiden van het plangebied vrijstaande woningen aan op ruime percelen. Ten noorden van het plangebied zijn er enkele agrarische percelen als weiland in gebruik. Voor de exacte plangrenzen wordt verwezen naar de verbeelding bij het bestemmingsplan.



*globale ligging plangebied in Malden (bron: Google)*

### 1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Heumen, herziening 1988-4" en is bestemd als potplantenbedrijf. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van ecologische woningen. Aangezien dit niet past binnen de huidige bestemming is voorliggend bestemmingsplan noodzakelijk om de functieverandering en beoogde bebouwing mogelijk te maken. Vooruitlopend op herziening van het bestemmingsplan wil de gemeente medewerking verlenen aan het bouwproject door middel van een vrijstellingsprocedure ex art. 19 lid 2 WRO (zelfstandige projectprocedure).

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

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting van het bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende 1<sup>e</sup> hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de toekomstige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen aan de orde. Hoofdstuk 5 is tenslotte gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Het perceel is gelegen aan de noordzijde van Malden, direct ten noorden van de woonbebouwing aan de Droogsestraat. Op dit moment is vrijwel het gehele terrein bebouwd met kassen van de voormalige kwekerij van de eigenaar. De kwekerij is niet meer in bedrijf en de kassen zijn aan verval onderhevig. De kassen vormen een harde overgang naar het achtergelegen landschap, dat bestaat uit weilanden. Sanering van deze bedrijfslocatie op een kwetsbare ecologische plek biedt derhalve kansen voor het landschap en voor de beeldkwaliteit van de dorpsrand van Malden.



*foto's bestaande situatie plangebied*

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling zullen de nog aanwezige opstallen met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning gesloopt worden. De omgeving wordt gekenmerkt door een open bebouwing met vrijstaande villa's op ruime percelen. De Droogsestraat is via een rotonde aangesloten op de Rijksweg. De gemeente heeft plannen ontwikkeld om deze weg her in te richten, waarbij ook fietsstroken zullen worden aangelegd.



*foto's bestaande situatie Droogsestraat*

### 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft een plan uitgewerkt om in het plangebied 20 woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Bijgaande tekening laat zien hoe deze bebouwing binnen het plangebied wordt geplaatst.



*nieuwe situatieschets plangebied*

De toegangsweg van het terrein bevindt zich op dezelfde plaats als de huidige toegang tot de kassen. Vervolgens bereikt men een centrale openbare ruimte waaromheen de nieuwe woningen zijn gesitueerd. Hier zijn 30 parkeerplaatsen gelegen, waarvan er 7 overdekt zijn. Ook liggen hier de bergingen voor de nieuwe appartementen en een gebouw voor de gezamenlijke energievoorziening van de woningen. Onderstaande figuur geeft een impressie van de toekomstige inrichting van het gebied.



*impressie toekomstige bebouwing*

Het plan past voor wat betreft de korrelgrootte en de hoogte beter in de omgeving dan het bestaande kassencomplex. Het kassencomplex heeft een grote aaneengesloten oppervlakte en een hoogte in 1 bouwlaag. De voorgestelde bebouwing sluit aan op de hoogte van de overige woonbebouwing in de Droogsestraat en heeft een losser karakter dan het kassencomplex. Er ontstaat meer open ruimte op het terrein.

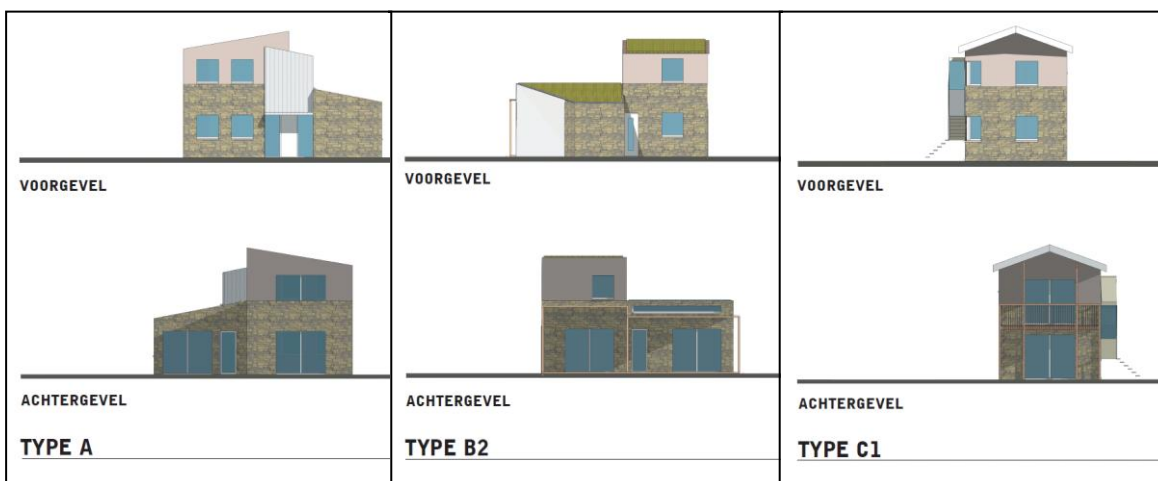
Door een afwisseling in hoogte en het terugleggen van de gevel ontstaat een afwisselend beeld en wordt een aantrekkelijke rand gevormd. In het ontwerp is verder rekening gehouden met doorzichten naar het omliggende landelijke gebied. Een van deze doorzichten ligt centraal in het verlengde van de toegangsweg tot het plangebied, zodat vanaf de Droogsestraat vrij uitzicht naar het achterliggende groene gebied ontstaat, daar waar nu nog de kassen het beeld bepalen. Aan de noordzijde liggen verder nog 2 doorzichten, terwijl ook aan de oostzijde van het gebied een doorzicht is opgenomen (zie bijgaande impressie).



*impressie nieuwe situatie*

De nieuwe bebouwing bestaat uit 5 woonblokken met een wisselend aantal woningen. De bouwhoogte is eveneens afwisselend. Aan weerszijden van het centraal gelegen doorzicht liggen twee woonblokken met ieder 7 woningen: 4 appartementen in 2 bouwlagen op de hoeken van het woonblok met 3 tussenliggende patiowoningen met de mogelijkheid van een extra verdieping. Voorts liggen er 2 blokken van 2 geschakelde woningen met maximaal 2 bouwlagen aan de uiteinden van de openbare ruimte. Aan de oostzijde zijn tenslotte nog 2 geschakelde woningen in één bouwlaag gesitueerd.

Onderstaand is van drie woningtypen het toekomstige gevelbeeld weergegeven.



*toekomstige gevelbeelden*

### *Duurzaamheidsaspecten*

In het plan wordt slim en zuinig omgegaan met de ruimte. Intensieve bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en vervangen door minder intensieve woningbouw. Bovendien wordt de rommelige, verformfaaide overgangszone verbeterd. De kopers krijgen ook een mogelijkheid de plattegrond van de woning naar hun wens, binnen de bouwkundige mogelijkheden, aan te passen.

Voorts ligt de nadruk op het sterk isoleren van de woningen, waardoor het energieverbruik tot een minimum wordt teruggebracht. Door het toepassen van isolatie met een Rc-waarde van 8-10, welke ver boven de overheidseis van 2,5 ligt, is een EPC van 0,6 te bereiken (norm = 0,8). Het streven is verder zoveel mogelijk een CO<sub>2</sub>-neutraal wonen te realiseren. Voor de veiligheid zullen radongasvrije materialen toegepast worden en wordt de elektromagnetische straling tot een minimum beperkt.

De noodzakelijke installaties zullen geminimaliseerd worden met een nadruk op terugwinning van warmte en laagtemperatuursystemen. Eigen energieopwekking wordt meegenomen en van zinnige bewezen bouwbiologische toepassingen wordt onderzocht of ze in dit project toepasbaar zijn. De daken zullen bedekt worden met gras, zodat het gebiedseigen water wordt vastgehouden. Ook vindt onderzoek plaats naar toepassing van een grijswatercircuit in de woningen.

### **3. Haalbaarheid van het bestemmingsplan**

#### **3.1 Beleid**

##### *3.1.1 Nota ruimte*

De nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota gaat in op de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota. In de nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een 'rood' deel: economie, infrastructuur en verstedelijking, en een 'groen' deel: water, natuur en landschap.

In het Knooppunt Arnhem Nijmegen behoort Heumen tot een nationaal stedelijk netwerk. Ook behoort een deel van het grondgebied van de gemeente Heumen tot de Ecologische Hoofdstructuur.

De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

##### *3.1.2 Provinciaal beleid*

###### *Streekplan Gelderland 2005*

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd

gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

### *3.1.3 Stadsregio Arnhem Nijmegen*

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

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. Het KAN zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag. Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

- versterken van het economisch vestigingsklimaat;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie;
- verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

### *3.1.4 Beleid woningbouw gemeente Heumen*

Uit de woningmarktanalyse ten behoeve van de woonvisie voor de gehele gemeente Heumen (december 2006) zijn de volgende zaken naar voren gekomen<sup>1</sup>:

- noodzaak tot uitbreiden woningvoorraad en versnellen woningbouwproductie: het toenemende aantal huishoudens (500) in de periode tot 2015 vraagt om een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad;
- afremmen ontgroening: dit betekent starters en jonge gezinnen vasthouden en zelfs van buiten de gemeente aantrekken door een passend woningaanbod. Het beperkte woningaanbod (te weinig nieuwbouw) en de hoge woningprijzen in de gemeente vormen voor deze groepen waarschijnlijk een drempel. Een groter betaalbaar aanbod is noodzakelijk. Hiervoor moeten primair locaties gereserveerd worden;
- inspelen op vergrijzing in nieuwbouw én bestaande woningvoorraad: de verhuiscapaciteit onder ouderen is laag (onderzoek van de GGD: maximaal 19%) en ze zijn veeleisend. Een beter passend nieuwbouwaanbod kan verhuizing stimuleren, maar dan nog zal de verhuiscapaciteit laag blijven. Het grootste deel van de ouderen zal in de huidige woning (willen) blijven wonen. Mogelijkheden om de woning aan te passen zijn gewenst;
- meer nadruk op woningen voor starters en jonge gezinnen dan op woningen voor ouderen: dit betekent wel dat het zorgen voor voldoende zorgaanbod voor ouderen in de wijk aan huis en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de behoeften van ouderen extra aandacht verdient;
- geen nieuw aanbod voor doorstromers met een hoger inkomen: Omdat uit het woningmarktonderzoek is gebleken dat 80% van de woningen in de gemeente duur is (WOZ-waarde > €172.000) is er geen aanleiding in deze categorie meer nieuwbouw toe te voegen dan reeds vastligt, of nodig is voor het financieel haalbaar maken van bouwplannen;
- naast appartementen zijn ook meer rij- en hoekwoningen nodig: jonge gezinnen wensen geen appartement. Appartementen alleen zijn dus niet voldoende om de ontgroening af te remmen of op de vergrijzing in te spelen. Jonge gezinnen en een deel van de starters trek je aan met rij-/hoekwoningen en met twee-onder-één-kap woningen;

---

<sup>1</sup> Bron: Structuurvisie Malden, Nota swot & Raamwerk, Pouderoyen Compagnons, augustus 2008.

- overloop van Malden naar Heumen noodzakelijk: Malden heeft een groot tekort aan bouwmogelijkheden om in de woningbehoefte van deze kern te voorzien. Heumen daarentegen heeft relatief veel meer bouwmogelijkheden dan nodig is voor de eigen behoefte.

Alleen al het toenemende aantal huishoudens (370) in de kern Malden tot 5000 huishoudens in de periode tot 2015 vraagt om een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad. In de nota "zorgen voor wonen" is aangegeven dat, uitgaande van een migratiesaldo 0, 70 à 75 woningen per jaar gebouwd zouden moeten worden, om te voorzien in de woningbehoefte. De laatste jaren was de woningbouwproductie in Malden echter slechts ruim de helft (ongeveer 40 woningen) van wat noodzakelijk is voor de autonome groei van de eigen woningbehoefte. Dit betekent dat er over de afgelopen 6 jaar alleen al een achterstand van 120 woningen is ontstaan.

### *3.1.5 Conclusie*

Het plangebied is gelegen binnen de woningbouwcontour van de kern Malden en past daarmee binnen de doelstellingen die het rijk, provincie, stadsregio en gemeente hebben geformuleerd voor het gebied. Het project betreft immers de vervanging van een bestaand verouderd kassencomplex door nieuwe woningen, zodat sprake is van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied. Het project levert verder een bijdrage aan de (achterblijvende) nieuwbouwproductie in de regio en de kern Malden middels de bouw van zeer duurzame, levensloopbestendige woningen, voor een belangrijk deel in het betaalbare segment. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet ligt verder de nadruk sterk op gemeenschappelijkheid, waardoor een geheel eigen identiteit van het gebied ontstaat.

## **3.2 Milieu**

### *3.2.1 Bodem*

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Op het terrein heeft een kwekerij gestaan waar bloemen en potplanten werden gekweekt. Door BK Ingenieurs BV is in december 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie separate bijlage voor volledige rapportage<sup>2</sup>). In de bodem is een lichte verontreiniging met nikkel, zink, lood en minerale olie waargenomen. Het gehalte aan deze materialen ligt tussen de streefwaarde en de tussenwaarde. In het grondwater is een lichte verontreiniging met cadmium en zink aangetroffen (eveneens tussen de streef- en tussenwaarde). Beide verontreinigingen vormen geen bezwaar voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Wel moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met de te treffen veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132.

#### *conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

### *3.2.2 Asbest*

Ingenieursbureau Oesterbaai | BK heeft in 2007 een asbestinventarisatie uitgevoerd om een duidelijk beeld te krijgen van de soort hoeveelheden en de plaats van eventueel aanwezig

---

<sup>2</sup> Verkennend bodemonderzoek Droogsestraat 6a Malden, projectnr. 20071242, BK Ingenieurs, 21 maart 2008.

asbesthoudend materiaal (zie separate bijlage voor de volledige rapportage<sup>3</sup>). Het onderzoek is uitgevoerd middels een visuele inspectie, aangevuld met een bemonstering van de asbestverdachte materialen, e.e.a. conform de richtlijnen uit de Nationale Beoordelingsrichtlijn (BRL) 5052 van 1 juni 1998. Tijdens het onderzoek is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Voor dit aangetroffen materiaal geldt, dat momenteel geen sprake is van een voor mens en milieu gevaarlijke situatie. Ook zijn geen afschermende maatregelen vereist. Bij verwijdering dient een sloopvergunning aangevraagd te worden bij de gemeente en dient het asbesthoudend materiaal klasse 2 en 3 door een gecertificeerd bedrijf verwijderd te worden. Daarna dient eindcontrole (klasse 1 en 2) of inspectie (klasse 1) plaats te vinden.

### *3.2.3 Geluid*

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de voorkeurgrenswaarde van 48 dB mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Het plangebied ligt op circa 2400 meter van de spoorlijn Nijmegen-Venlo en daarmee niet in de geluidszone van deze spoorwegverbinding. Wel zijn langs de nabijgelegen provinciale weg N844 en de Droogsestraat geluidzones aanwezig waarbinnen het plangebied is gelegen. Door Peutz BV is in september 2008 onderzoek verricht naar mogelijke overschrijdingen van de voorkeurs- en maximale grenswaarde als gevolg van de geluidsbelasting door deze wegen (zie separate bijlage voor volledige rapportage<sup>4</sup>). Voor de Droogsestraat geldt dat de geluidsbelasting ter hoogte van de geplande woningen ten hoogste 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Hiervoor is geen procedure hogere waarde vereist.

De conclusie van het onderzoek luidt dat wat betreft de geluidsbelasting door de N844 alle woningen voldoen aan de maximale grenswaarde voor nieuwbouw (in dit geval 63 dB), maar dat de geluidsbelasting bij vier aan de oostzijde van het plan gelegen woningen de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. Voor deze vier woningen is een ontheffing hogere grenswaarde als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder vereist. Door middel van bronmaatregelen is het niet mogelijk om de geluidsbelasting ten gevolge van de N 844 in voldoende mate te reduceren. Daarnaast zijn overdrachtsmaatregelen (geluidschermen, wallen) uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet gewenst. Bovendien zijn de kosten hiervan onevenredig hoog. De te nemen maatregelen bestaan derhalve uit geluidwerende voorzieningen aan de gevels van de woningen. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden ook eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. In het kader van de bouwaanvraag worden de noodzakelijke geluidwerende maatregelen vastgesteld om de vereiste binnenwaarde van 33 dB te garanderen.

### *conclusie*

Het aspect geluid vormt na verlening van de ontheffing voor een hogere grenswaarde geen belemmering voor het plan.

---

<sup>3</sup> Volledige asbestinventarisatie kassencomplex Droogsestraat te Malden, projectnr. 307349, Oestrbaai | BK Ingenieursbureau, 14 februari 2008.

<sup>4</sup> Onderzoek naar de geluidsbelasting tgv van verkeer op de Provinciale weg N844 en de Droogsestraat, rapportnr. VL 928-2, Peutz BV, 2 september 2008.

### *3.2.4 Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige Algemene Maatregel van Bestuur bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Hiervan is volgens de ministeriële regeling onder andere sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 3,3 hectare b.v.o. kantoren. Er worden in totaal 20 nieuwe woningen gerealiseerd, alsmede het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Het project is daarmee als zodanig 'niet in betekenende mate' van belang voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Bovendien geldt dat de woningen in de plaats komen van een kwekerij met het daarbij behorende vrachtverkeer voor de aan- en afvoer van goederen.

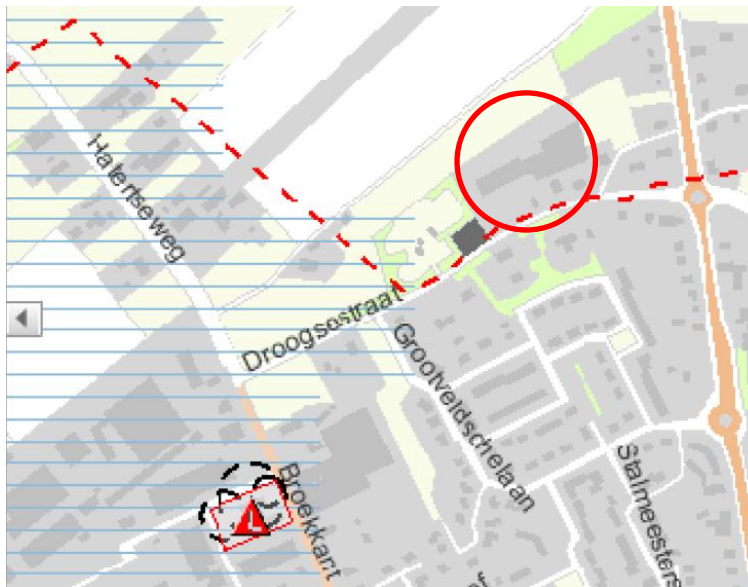
#### *conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het project.

### *3.2.5 Externe veiligheid*

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

Op de bijgaande risicokaart van de provincie Gelderland is te zien dat er in de directe omgeving van het plangebied geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd.



*uitsnede risicokaart Gelderland (bron: Nederland.risicokaart.nl)*

Het benzinestation aan de Broekkant ligt op circa 350 meter van het plangebied, waardoor eventuele risicozones van de daar aanwezige lpg-installatie niet van invloed zijn. Langs de Droogsestraat ligt een transportleiding van de Gasunie met een maximale werkdruk van 40 Bar. Hiervoor geldt een risicocontour van 0 meter voor het plaatsgebonden risico. De nieuw te bouwen woningen liggen op een afstand van minimaal circa 40 meter, zodat ook vanuit de transportleiding geen belemmeringen geldt voor de bouw van de nieuwe woningen.

Het plangebied ligt verder op ongeveer 2400 meter van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Gezien de grote afstand zijn wat betreft externe veiligheid geen problemen te verwachten.

#### *conclusie*

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het project.

### *3.2.6 Bedrijven en milieuzonering*

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig, zodat ook het aspect bedrijvigheid geen belemmering vormt voor het plan.

## **3.3 Water**

### *3.3.1 Vierde Nota Waterhuishouding*

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land door het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Gezonde en veerkrachtige watersystemen betekenen dat een duurzaam gebruik ervan voor nu en in de toekomst gewaarborgd blijft. De veerkracht van watersystemen kan worden

versterkt door het waterbeheer op een natuurlijke wijze uit te voeren, zodat de wezenlijke waarden en kenmerken van het watersysteem zo veel mogelijk intact blijven.

### *3.3.2 Derde waterhuishoudingsplan 2005-2009*

Doelstelling van het derde waterhuishoudingsplan is om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. De functies die worden onderscheiden zijn: natte natuur, landbouw, stedelijk gebied, zwemwater, drinkwater, waterkering, regionale waterberging en beroepsscheepvaart. Voor deze functies zal door de waterschappen het gewenste grond- en oppervlaktewaterregime worden bepaald. Het waterbeheer heeft betrekking op de thema's 'veiligheid tegen hoogwater', 'droge voeten en water voor droge tijden', 'natte natuur', 'schoon water in gebieden' en 'schoon water uit de kraan'.

In het waterhuishoudingsplan is gebiedsgericht beleid geformuleerd voor een aantal waardevolle gebieden die om specifieke waterhuishoudkundige condities vragen. Het gaat daarbij om het ontwikkelen van natuur en het verbeteren van de waterkwaliteit. Deze integrale aanpak betekent dat maatregelen in het grond- en oppervlaktewaterbeheer in samenhang worden uitgevoerd met maatregelen in de ruimtelijke ordening en het milieubeheer.

### *3.3.3 Stroomgebiedsvisie Rivierengebied*

Als hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding in het Rivierengebied geldt het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk gebied als buitengebied. Het accent voor de wateropgaven in het rivierengebied ligt op het voorkomen van wateroverlast en het beheer van het diepe en ondiepe grondwater voor het behoud en herstel van natuur en voor het veiligstellen van de drinkwatervoorziening. Bij wateroverlast gaat het niet alleen om het regionale systeem, maar ook om kwel vanuit de grote rivieren.

### *3.3.4 Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006*

Landelijk is afgesproken dat de waterschappen in 2008/2009 nieuwe waterbeheersplannen moeten vaststellen. Waterschap Rivierenland heeft besloten om de vigerende waterbeheersplannen te verlengen tot eind 2009 en deze voor de periode van 2006 tot 2009 aan te vullen met een Strategienota en zeven gebiedsgerichte uitvoeringsplannen. Het doel van het waterbeheersplan is zorg dragen voor voldoende en schoon water, nu en in de toekomst. De natuurlijke dynamiek wordt daarbij als uitgangspunt gehanteerd. Er is een spanningsveld tussen natuurlijk waterbeheer en de gebruiker. Het watersysteem moet flexibeler zijn, om beter op veranderingen in te kunnen spelen. Het Waterschap heeft daartoe een aantal principes geformuleerd:

- Van weerstand naar veerkracht: het beheer moet afgestemd worden op de natuurlijke dynamiek van het watersysteem. Water moet meer ruimte krijgen. Dit heeft ook gevolgen voor de ruimtelijke inrichting.
- Waterbalans neutraal ontwikkelen: bij inrichting en ontwikkeling wordt geprobeerd de lokale en regionale waterbalans zo min mogelijk te beïnvloeden.
- Nullozing vanuit menselijke activiteiten: de waterschappen willen vervuiling terugdringen zodat de omgeving zo min mogelijk wordt beïnvloed.
- Geen afwenteling in ruimte en tijd: de waterschappen willen geen afwenteling van bovenstroomse problemen op benedenstrooms gelegen gebieden of niet in de toekomst.

Deze visie vormt de basis voor concrete maatregelen. In het waterbeheersplan zijn waterhuishoudkundige functies van het watersysteem geformuleerd. Deze gebieds- en gebruiksfuncties vormen het uitgangspunt voor het beleid. Het plangebied behoort tot het deelgebied land van Maas en Waal. Het land van Maas en Waal wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van oeverwallen en stroomruggen langs de rivieren met daartussen een groot gebied met komgronden. In de visie 'Water aan Bod' wordt duurzaam integraal waterbeheer beschreven. Deze manier van beheren wil men vormgeven door onder andere ruimte te scheppen voor waterberging en de ecologische verbindingzones aan te leggen. Ook de drietrapsstrategie wil men toepassen: eerst vasthouden, vervolgens bergen en tenslotte pas afvoeren.

### *3.3.5 Situatie plangebied*

Momenteel is gezien de aanwezigheid van het kassencomplex sprake van een geheel verhard terrein. In de nieuwe situatie neemt de verharding af door de aanwezigheid van (kleine) tuinen bij een deel van de woningen en groen in het centrale openbare gebied. Bovendien is het de bedoeling grasdaken bij de woningen toe te passen om het water langer vast te houden. Ook is de toepassing van halfverharding voor het te bestraten deel van de openbare ruimte voorzien en wordt onderzocht of bij de nieuwe woningen een grijswatercircuit mogelijk is.

Het huishoudelijk afvalwater zal gescheiden via het bestaande rioolstelsel langs de Droogsestraat worden afgevoerd.

### *3.3.6 Conclusie*

Gezien de afname van het verhard oppervlak en de treffen maatregelen om het water in het gebied vast te houden en te infiltreren, levert het aspect water geen belemmering voor de planontwikkeling.

## **3.4 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke ingrepen zoals het realiseren van woningbouw, dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse.

### *3.4.1 Soortenbescherming*

Voor soortenbescherming geldt het beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Door Ecologisch adviesbureau Calle<sup>5</sup> is in februari 2007 een natuurtoets uitgevoerd om inzicht te krijgen in de relatie tussen de planontwikkeling en soortenbescherming. Aan de hand van een veldbezoek in 2007 is de waarde van het plangebied voor flora en fauna in kaart gebracht. Op basis van de onderzoeksresultaten is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Flora- en faunawet. Hieronder worden de resultaten uit de toets beschreven.

#### *Flora*

Het onderzoeksgebied is zeer soortenarm en er groeien geen beschermde soorten. Dit zal waarschijnlijk ook na de geplande nieuwe inrichting van het gebied zo blijven.

---

<sup>5</sup> Natuurtoets ecologische wijk Malden, Ecologisch Adviesbureau Calle, februari 2007

### *Zoogdieren*

Zowel de kassen, als de aanwezige beplanting zijn niet geschikt voor de overwintering van vleermuizen of de aanwezigheid van kraamkolonies. Er zal foerageergebied voor vleermuizen verdwijnen, hoewel de huidige waarde gezien de beperkte omvang al zeer klein is. Andere beschermde soorten komen in het gebied niet voor, het ligt niet voor hand dat dit na de herinrichting wel het geval zal zijn.

### *Amfibieën en vissen*

Door de afwezigheid van water is het gebied niet van belang voor de voortplanting van amfibieën en voor vissen. Beschermde dieren komen hier niet voor. De nieuwe inrichting is waarschijnlijk minder positief voor de (algemene veel voorkomende) amfibieën. Door het verwijderen van ruigte en de haag verdwijnt foerageer- en mogelijk ook overwinteringsbiotoop.

### *Broedvogels*

Er broeden geen bedreigde vogelsoorten in de bosjes, waar de ingrepen zijn voorzien. Voor het verstoren of verontrusten van broedende vogels (artikel 11) kan geen ontheffing verleend worden. Werkzaamheden, zoals het snoeien/verwijderen van de begroeiingen, moeten daarom altijd buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Als broedseizoen wordt over het algemeen de periode van half maart tot half juli aangehouden.

Na de herinrichting van het gebied kunnen er kansen ontstaan voor broedplaatsen van zwaluwen. De overhangende, daken kunnen een geschikte nestplaats gaan vormen voor zwaluwen. Om vestiging van zwaluwen te stimuleren zouden er kunstnesten geplaatst kunnen worden. Als broedgebied voor de algemene soorten wordt het in ieder geval minder interessant.

### *Insecten en overige ongewervelden*

Algemene vlindersoorten en andere nectarminnende insecten zullen profiteren van het nectaraanbod in de toekomstige tuinen. Eiafzet- en overwinteringsplekken nemen juist weer af door het verdwijnen van de huidige brandnetelruigten en struweel.

## *3.4.2 Gebiedsbescherming*

De locatie is niet aangewezen als vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied. Ook betreft het geen speciale beschermingszone, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet. Ecologisch adviesbureau Calle heeft in juni 2009 een onderzoek<sup>6</sup> verricht naar de gevolgen van de bouw van de woningen op het aangrenzende gebied ten noordwesten van het onderzoeksgebied. Dit gebied behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De huidige ecologische waarde ervan is echter nihil. Momenteel heeft het een intensief agrarisch karakter en beschermde soorten of bijzondere natuurwaarden zijn niet aanwezig. Dat het perceel toch is opgenomen in de EHS heeft te maken met de strategische ligging tussen de Hatertse vennen en Heumensoord (Nijmeegse stuwwal). Het maakt onderdeel uit van één van twee verbindingszones tussen deze gebieden. Momenteel kunnen overigens maar weinig dieren (laat staan planten) gebruik maken van deze verbindingszone vanwege het intensieve huidige landgebruik, de doorkruisende rijksweg, de snelweg en het Maas/Waal kanaal.

Negatieve effecten voor de aangrenzende EHS zijn zowel bij de sloop als bij de bouw niet te verwachten. Dit komt omdat er momenteel geen hoogwaardige natuur of een goed werkende

---

<sup>6</sup> De impact van de Ecologische wijk Malden op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Ecologisch Adviesbureau Calle, juli 2009

ecologische verbindingzone aan het onderzoeksgebied grenzen. Doordat de kassen plaats zullen maken voor woningbouw, zal de 'rust' in het onderzoeksgebied wat afnemen. De nieuwe bewoners zullen echter niet het aangrenzende weiland (EHS) betreden aangezien dit privaat terrein is, waardoor de extra verstoring minimaal is. Bedrijvigheid zal plaats maken voor bewoning. Dit geeft netto wellicht zelfs een verbetering van de situatie, omdat het ook de openheid van de dorpsrand zal vergroten met positieve verplaatsingsmogelijkheden voor fauna en flora van dien.

In de natuurtoets is verder de aanbeveling gedaan om de rand van de woonwijk te beplanten met een haag, houtwal of bomenrij. Op deze manier verdwijnt de harde grens tussen bebouwing en het buitengebied. Bovendien vergroot het de ecologische waarde van de wijk. De initiatiefnemer heeft aangegeven deze aanbeveling over te willen nemen en gaat hier waarschijnlijk een vlechthaag aanplanten. Mocht er in de toekomst toch nog hoogwaardige natuur worden ontwikkeld dan zal deze haag voor een natuurlijke buffer zorgen tussen de bebouwing en de aangrenzende natuur.

### *3.4.3 Conclusie*

Voor de voorgenomen bouw van de nieuwe ecologische woningen is geen ontheffing nodig van de Flora- en faunawet, aangezien er geen beschermde of bedreigde soorten voorkomen. Met het oog op de beschermingsstatus van alle broedvogels, dienen de kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden en zodanig te worden uitgevoerd dat geen broedende vogels worden verstoord. Aanbevolen wordt om (inheemse) bomen en struiken daar waar mogelijk te laten staan, en anders te herplanten na de bouwwerkzaamheden.

Conclusie is verder dat de locatie niet is aangewezen als vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied. Ook betreft het geen speciale beschermingszone, zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet. In de huidige situatie heeft zowel de sloop als bouw geen negatieve gevolgen voor de aangrenzende EHS. Verder zijn de te bouwen huizen erg milieuvriendelijk zijn en zorgt de aan te planten haag voor een natuurlijke buffer tussen de nieuwe bebouwing en het aangrenzende perceel. Daarom zal hier ook in de toekomst (met oog op een meer natuurlijke inrichting van de EHS) geen sprake zijn van een negatieve invloed op de EHS.

## **3.5 Archeologie en cultuurhistorie**

### *3.5.1 Archeologie*

In 2007 is door ArcheoPro een archeologisch onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd voor het plangebied. Het onderzoek betrof een Inventariserend VeldOnderzoek (IVO) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het op 20 december 2007 uitgevoerde Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

---

<sup>7</sup> Natuurtoets ecologische wijk Malden, Ecologisch Adviesbureau Calle, februari 2007

Volgens het archeologisch verwachtingsmodel kunnen binnen het plangebied archeologische resten aanwezig zijn die dateren uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd, de Romeinse tijd, de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Door het huidige gebruik als kassencomplex is een oppervlaktekartering niet mogelijk. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied elf boringen gezet met behulp van een megaboer. Het hiermee opgeboorde materiaal is gezeefd. Hierbij zijn tot onderin de humeuze bovengrond moderne insluitsels, zoals antraciet en plastic, aangetroffen. Dit wijst er op dat de verstoring het gevolg is van relatief recente bodembewerking. Een typerende looppodzolgrond met een 30 tot 50 cm dik mestdek en onderliggende resten van podzolvorming is nergens meer aanwezig. De oorspronkelijke bodemopbouw is waarschijnlijk verloren gegaan door grondbewerking in de twintigste eeuw en de inrichting van het terrein tot kassencomplex. Doordat op het slechts 0,46 hectare grote terrein elf boringen zijn gezet, is een boordichtheid bereikt van 24 boringen per hectare. Ondanks deze hoge boordichtheid en het gebruik van een megaboer waarbij het opgeboorde materiaal is gezeefd, zijn in het geheel geen archeologische indicatoren aangetroffen.

#### *Conclusie*

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee rekening zou moeten worden gehouden tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden.

#### *3.5.2 Cultuurhistorie*

Voor het aspect cultuurhistorie geldt dat in en nabij het plangebied geen elementen aanwezig zijn die een cultuurhistorische waarde hebben en waarvan de cultuurhistorische waarde zou kunnen worden aangetast.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Ten behoeve van de ontsluiting van de 20 nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit naar het kassencomplex. De woningen staan aan een soort hofje aan een plein met parkeervoorzieningen. Deze wijze van ontsluiten is mogelijk, omdat het gaat om een relatief gering aantal woningen en op het terrein meer dan voldoende ruimte is om een auto te keren. De afstand vanuit de woning naar de Droogsestraat varieert van 55 tot 105 m. De toename van het aantal woningen heeft in de Droogsestraat een (beperkte) toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Daar tegenover staan minder verkeersbewegingen als gevolg van het beëindigen van de activiteiten van de kwekerij. De gemeente is van plan de Droogsestraat herin te richten, waarbij o.a. fietsstroken worden aangelegd. Daarmee is de Droogsestraat gemakkelijk in staat de eventueel beperkte toename van verkeer te verwerken.

Voor de te realiseren woningen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Deze norm is met de initiatiefnemer overeengekomen bij de start van het project in 2007 op basis van de destijds geldende norm. Aangezien de helft van de woningen in een lagere prijsklasse zit, mag ervan uitgegaan worden dat hiermee ruimschoots in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Het centrale openbare gebied biedt voldoende ruimte om de benodigde 30 parkeerplaatsen in te passen. Bij een zevental parkeerplaatsen is een overkapping aanwezig.

### *Conclusie*

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

## **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. Het bouw- en woonrijpmaken wordt door en voor risico van de initiatiefnemer uitgevoerd. Er wordt verder een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente Heumen en de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn opgenomen over de vergoeding van de kosten die de gemeente maakt. Indien er sprake is van planschade, zal deze ook worden verhaald op de initiatiefnemer. Aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie daarmee anderszins is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan te worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## 4. Wijze van bestemmen

### 4.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis, indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

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.

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De gekozen wijze van bestemmen sluit verder aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Voorschriften BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Daarnaast is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Malden uit 2007.

### 4.2 Opbouw van de regels

De planregels zijn opgenomen in de volgende vier hoofdstukken:

1. Hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de voorschriften in de overige hoofdstukken te waarborgen.
2. Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming is een bestemmingsomschrijving en een aantal bouwregels opgenomen.
3. Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal algemene regels, zoals de anti-dubbelbepaling en de algemene ontheffingsregels.
4. Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel van het plan.

*inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels*

De inleidende regels, de algemene regels en de slotregels behoeven hier geen nadere toelichting. Voor zover noodzakelijk volgt een toelichting in de volgende paragrafen van deze plantoelichting.

*bestemmingsregels*

De regels in verband met de bestemmingen kennen eenzelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels;
- lid 3 ontheffing van de bouwregels;
- lid 4 specifieke gebruiksregels.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de functies genoemd die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. De ontheffingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel.

#### *bouwvlak en bouwperceel*

Het bouwvlak en het bouwperceel vormen beiden een begrenzing van gronden waarop bepaalde bebouwing is toegestaan. Het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Het begrenst binnen een bestemmingsvlak de gronden waarop gebouwen zijn toegestaan. Het bouwperceel is slechts verbaal, namelijk in artikel 1 van de regels, bepaald en kan ook niet op de verbeelding worden aangegeven. Het begrip "bouwperceel" komt voor binnen de bestemming "wonen". Het is daar noodzakelijk, omdat voor die bestemming gekozen is voor ruime bouwvlakken die meerdere woningen omsluiten en niet voor een eigen bouwvlak voor elke woning afzonderlijk. Het begrip "bouwperceel" maakt het mogelijk om ondanks die ruime bouwvlakken toch bouwregels te kunnen stellen aan de situering van woningen en het maximaal bebouwde oppervlak van de gronden bij een woning. In de regel valt het bouwperceel samen met het erf (inclusief tuin) behorende bij een woning. Daar waar dat erf gelijk is aan het kadastrale perceel, valt het bouwperceel tevens samen met het kadastrale perceel.

### **4.3 De bestemmingen**

De bestemmingsregeling is afgestemd op het definitief ontwerp van het bouwplan voor de 20 woningen. Binnen dit bestemmingsplan komen de bestemmingen Tuin, Verkeer – Verblijfsgebied, Wonen en de dubbelbestemming Leiding – Gas voor.

#### *Tuin*

Binnen de bestemming Tuin mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *Verkeer - Verblijfsgebied*

Aan de gronden binnen het plangebied die niet als Tuin of Wonen zijn bestemd, is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied toegekend. Hiertoe behoren de op het perceel gelegen wegen, paden en parkeerplaatsen. Voorts zijn o.a. ook groen-, speel- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk binnen deze bestemming. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet rechtstreeks toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het oprichten van maximaal één gebouw voor vuilopslag met een bouwhoogte van maximaal 2 meter en een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup>. Verder is onder voorwaarden het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

#### *Wonen*

Binnen de bestemming Wonen zijn aaneengebouwde, gestapelde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande toegestaan. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven op welke plaats welk type woningen gebouwd mag worden. Middels een aanduiding op de verbeelding wordt de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aangegeven. Middels een aanduiding is verder aangegeven hoeveel woningen maximaal per bouwvlak gebouwd mogen worden. Zowel hoofdgebouwen, als bijgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bergingen en overdekte autostallingen en het gebouw van de centrale energievoorziening zijn door middel

van functieaanduidingen op de verbeelding aangegeven: 'specifieke vorm van wonen – berging en autostalling' en 'specifieke vorm van wonen – techniekruimte'. De goot- en bouwhoogte bedraagt hier maximaal 3,5 meter.

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks (bij recht) toegestaan. Om de ruimtelijke ondergeschiktheid te waarborgen is het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor aan huis verbonden beroepen beperkt tot 40% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het bouwperceel tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

#### *Leiding – Gas*

Naar aanleiding van een zienswijze van de Gasunie is bij de vaststelling van het bestemmingsplan een artikel in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de aardgastransportleiding. Een gastransportleiding is uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid een planologisch relevant gegeven, waarvan aanduiding op de verbeelding verplicht is gesteld. Hoewel de aardgastransportleiding van de Gasunie niet binnen de plangrens ligt, moet in het bestemmingsplan wel rekening worden gehouden met de beschermingszone. Dit is een strook van 4 meter ter weersijden van de hartlijn van de leiding (belemmerende strook). In deze strook is het ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding zonder toestemming van de Gasunie verboden bepaalde activiteiten te verrichten. Hiertoe zijn bouwregels opgenomen en is voor het uitvoeren van een aantal werken en werkzaamheden (zoals het afgraven van gronden) een aanlegvergunning vereist.

## **5. Procedure**

### **5.1 Overleg en inspraak**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1, voert het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. In een separate bijlage worden te zijner tijd de overlegresultaten opgenomen.

Indien voor het plan een inspraakronde wordt gehouden, worden in een separate bijlage te zijner tijd de inspraakresultaten opgenomen.

### **5.2 Zienswijzen**

In een separate bijlage worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.