

RAADSBSLUIT

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan
"Malden, Droogsehof"

Datum: 22 april 2010

Besluitnr.: 4.11

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2010;

gelet op artikel 10 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

- in te stemmen met achterliggende reactie op de ingebrachte zienswijzen;
- vast te stellen het bestemmingsplan "Malden, Droogsehof", zoals vervat in het GML bestand NL.IMRO.0252. MAbpDroogsehof-xxxx en het bijbehorende analoge plan inclusief de daarbij behorende bijlagen, met inbegrip van de toevoeging van een regeling voor bescherming van de gastransportleiding en de aanpassing van de regels aan het bestemmingsplan "Malden";
- omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is geen exploitatieplan vast te stellen.

RK

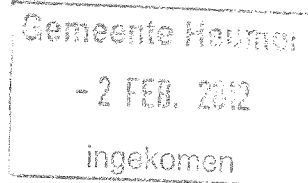
Malden,
DE RAAD VOORNOEMD;
De raadsgriffier,



L. Bosland.

De burgemeester,

drs. J. van Zomeren.



Raad van de gemeente Heumen
Postbus 200
6580 AZ MALDEN

016729

Datum
1 februari 2012

Ons nummer
201006776/1/R2

Uw kenmerk

Onderwerp
Heumen
Bp 'Droogsehof Malden'

Behandelend ambtenaar
I.H.M. van de Sande
070-4264760

In de bovenvermelde zaak is uitspraak gedaan. Een afschrift van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Hoogachtend,

de secretaris van de Raad van State,

mr. H.H.C. Visser

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

F.G. van Daelen en anderen, allen wonend te Malden, gemeente Heumen,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Heumen,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 22 april 2010, kenmerk 4.11, heeft de raad het bestemmingsplan "Malden, Droogsehof" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Daelen en anderen bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 14 juli 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft W.J.C.M. Ebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Van Daelen en anderen en W.J.C.M. Ebben hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 november 2011, waar Van Daelen en anderen, bijgestaan door mr. M. de Jong, advocaat te 's-Hertogenbosch, en de raad, vertegenwoordigd door mr. M.P. Koeneman-Broersen, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen. Voorts is ter zitting als partij gehoord W.J.C.M. Ebben, bijgestaan door mr. L.J. Gerritsen, advocaat te Nijmegen.

2. Overwegingen

2.1. Ter zitting hebben Van Daelen en anderen hun beroepsgronden met betrekking tot het fair play-beginsel, het aan het plan ten grondslag gelegde geluidsonderzoek en hun beroepsgrond met betrekking tot de vraag of handhaving van de voorheen geldende bestemming mogelijk was, ingetrokken.

2.2. Het plan voorziet in de bouw van 20 woningen ter plaatse van het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Droogsestraat te Malden.

Gedetailleerdheid plan

2.3. Van Daelen en anderen betogen dat het plan te gedetailleerd van aard is.

2.3.1. De Afdeling stelt voorop dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de mate van gedetailleerdheid van het plan. In dat licht bezien en gelet op hetgeen Van Daelen en anderen hebben aangevoerd, bestaat geen aanleiding om de mate van gedetailleerdheid van het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening te achten.

Behoefte

2.4. Van Daelen en anderen betogen dat onvoldoende duidelijk is of behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen. Zij voeren aan dat de gebruikte woningmarktanalyse van voor de economische crisis is

waardoor de raad deze analyse niet aan het plan ten grondslag heeft kunnen leggen. Verder heeft de raad ten onrechte niet onderzocht of voldoende behoefte bestaat aan de in het plan voorziene type woningen en bovendien zijn de geplande woningen niet geschikt voor de beoogde doelgroep, aldus Van Daelen en anderen.

2.4.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voldoende behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen. Hierbij is volgens de raad van belang dat de woningen in landelijk gebied zijn voorzien op een afstand van ongeveer 6 kilometer van het centrum van Nijmegen en op 3 kilometer van de universiteit en het ziekenhuis van Nijmegen.

2.4.2. De behoefte aan woningbouw is onderzocht. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de woningmarktanalyse ten behoeve van de woonvisie voor de gehele gemeente Heumen, van december 2006. Uit dit onderzoek volgt volgens de plantoelichting ondermeer dat er in de gemeente Heumen een noodzaak bestaat tot uitbreiding van de woningvoorraad en het aantrekken van starters en jonge gezinnen door de bouw van voor deze doelgroep passende woningen. Uitgaande van een migratiesaldo van 0 is voor Malden de bouw van 70 tot 75 woningen per jaar nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Het plan maakt de bouw van 20 wooneenheden mogelijk. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de woningmarktanalyse weliswaar niet geheel actueel meer is, maar dat gelet op de gunstige ligging van het plangebied en het beperkte aantal te bouwen woningen nog steeds behoefte bestaat aan deze woningen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat voldoende behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen.

Rode contour

2.5. Van Daelen en anderen betogen dat het plangebied buiten de rode contour ligt zoals opgenomen in het streekplan. Voor zover de provincie deze contour heeft gewijzigd, kan hieraan volgens Van Daelen en anderen geen betekenis toekomen nu deze wijziging niet op de juiste wijze is vastgesteld. Verder achten zij de uitleg van de provincie ten aanzien van de ligging van de contour onjuist en rechtsonzeker. Voorts betogen Van Daelen en anderen dat het plan in strijd met de rode contour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen is vastgesteld.

2.5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het plangebied voor een deel binnen de woningbouwcontour ligt. De raad acht het in dit geval mogelijk om, na afweging van alle belangen, bebouwing buiten de contour toe te staan. Voorts stelt de raad dat de Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft ingestemd met het in het plangebied toepassen van beleid dat geldt binnen de woningcontour.

2.5.2. Ten aanzien van de rode contour zoals opgenomen in het provinciale beleid overweegt de Afdeling dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan voornoemd beleid is gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, hetgeen betekent dat dit beleid in de

belangenafweging dient te worden betrokken. In de plantoelichting is expliciet aandacht aan voornoemd beleid van de provincie besteed en is ingegaan op de verhouding van dit beleid tot het gemeentelijke beleid ter zake. Gelet hierop is aannemelijk dat de raad dit beleid in de belangenafweging heeft betrokken.

2.5.3. Het plangebied ligt gedeeltelijk buiten de rode contour zoals opgenomen in het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, waarvan de gemeente deel uitmaakt. De raad acht de te bouwen woningen op deze locatie echter mogelijk nu het plangebied grenst aan een woonwijk en bovendien een verbetering oplevert ten opzichte van de voorgaande situatie waarin 80% van het perceel mocht worden bebouwd. De Afdeling acht dit standpunt niet onredelijk. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid heeft kunnen afwijken van dit beleid. Overigens heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen ingestemd met het toepassen van het beleid dat geldt binnen de woningcontour. Voorts is bij besluit van 16 december 2010 de in het Regionaal Plan 2005-2020 opgenomen rode contour aangepast waarmee het plangebied binnen de contour is gebracht.

EHS

2.6. Van Daelen en anderen betogen dat uit de provinciale beleidskaart 'Ruimtelijke structuur' volgt dat het plangebied in, dan wel nabij, de Ecologische Hoofdstructuur (hierna: EHS) ligt. Zij voeren aan dat de raad derhalve ten onrechte niet heeft getoetst of het plan voldoet aan het 'nee-tenzij-principe'. Verder betogen zij dat door het plan de geleidelijke overgang van de EHS naar de woonomgeving zal verdwijnen, wat een negatieve invloed zal hebben op de EHS. De raad heeft hieraan onvoldoende aandacht besteed. Van Daelen en anderen vrezen voor een aantasting van de rust van de in de EHS aanwezige flora en fauna. Zij betogen voorts dat de door de raad genoemde haag, die zal moeten dienen als natuurlijke buffer tussen de EHS en de woningen, op geen enkele wijze is gewaarborgd in het plan.

2.6.1. De raad wijst erop dat het plangebied niet in, maar naast de EHS ligt. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat in de huidige situatie de overgang van het stedelijk gebied naar de EHS wordt gevormd door een kassencomplex, wat eveneens invloed heeft op de omgeving. Ten aanzien van de haag stelt de raad zich op het standpunt dat deze is verzekerd doordat in de overeenkomst met de ontwikkelaar van het gebied de verplichting is opgenomen om een groenvoorziening aan te leggen.

2.6.2. In het Streekplan Gelderland 2005 is vermeld dat binnen de EHS een "nee, tenzij"-benadering geldt. Dit houdt in dat bestemmingswijzigingen in de EHS niet mogelijk zijn als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Anders dan Van Daelen en anderen menen is dit beleid niet van toepassing op het plangebied aangezien dat niet in, maar naast de EHS ligt.

2.6.3. De impact van de nieuw te bouwen woningen op de EHS is onderzocht. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het onderzoek "De impact van de Ecologische wijk Malden op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)" van Ecologisch Adviesbureau Calle van juli 2009 (hierna: Calle 2009). Uit het rapport volgt dat de ecologische waarde van het aangrenzende gebied in de huidige situatie al zeer klein is. Negatieve effecten voor de aangrenzende EHS zijn zowel bij de sloop van de bedrijfsbebouwing als bij de bouw van de woningen niet te verwachten. Ook in de toekomst is er geen negatief effect te verwachten. Voorts vermeldt het rapport dat in de natuurtoets (Calle 2007) de aanbeveling is gedaan om de rand van de woonwijk te beplanten met een haag, houtwal of bomenrij, zodat, indien in de toekomst hoogwaardige natuur op het aangrenzende weiland wordt ontwikkeld, de harde grens tussen de bebouwing en het buitengebied verdwijnt.

Niet is gebleken dat het onderzoek dusdanige gebreken dan wel leemten in kennis vertoont dat de raad zich niet op het onderzoek heeft mogen baseren. Voor zover het onderzoek vermeldt dat een haag tussen het plangebied en de EHS gewenst is, heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat dit een aanbeveling betreft en niet noodzakelijk is om aantasting van de EHS te voorkomen. Overigens heeft de raad gesteld wel voornemens te zijn de haag aan te leggen op het moment dat hoogwaardige natuur op het aangrenzende weiland wordt ontwikkeld.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan geen onaanvaardbare negatieve effecten op de EHS zal hebben.

Structuurvisie Malden

2.7. Van Daelen en anderen betogen dat de raad bij de vaststelling van het plan rekening had moeten houden met de Structuurvisie Malden, op grond waarvan bouwen achter de lintbebouwing niet is toegestaan.

2.7.1. De raad stelt zich op het standpunt dat toetsing van het plan aan de Structuurvisie Malden niet nodig is.

2.7.2. In de Structuurvisie Malden staat vermeld dat de visie niet van toepassing is op een aantal ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor visievorming in afzonderlijke trajecten heeft plaatsgevonden. Als één van de bedoelde ruimtelijke ontwikkelingen wordt genoemd de herstructureringslocatie aan de Droogsestraat. Anders dan Van Daelen en anderen menen is de structuurvisie dan ook niet van toepassing op het plangebied. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding om de stelling van de raad dat een inhoudelijke toetsing van de voorziene woningbouw aan de structuurvisie niet nodig is, onjuist te achten.

Geluid

2.8. Van Daelen en anderen betogen dat ten onrechte geen besluit hogere grenswaarden is vastgesteld zodat niet vaststaat of in de te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

2.8.1. Bij besluit van 3 maart 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 83, eerste lid, van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dit besluit is genomen met het oog op de op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleende vrijstelling. Het betoog van Van Daelen en anderen dat ten onrechte geen besluit hogere grenswaarden is vastgesteld mist derhalve feitelijke grondslag.

Verkeer

2.9. Van Daelen en anderen betogen dat de raad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de verkeersafwikkeling op de wegen rondom het plangebied. Zij vrezen voor een verkeersonveilige situatie en betwijfelen of de wegcapaciteit voldoende is voor de verwachte verkeerstoeename.

2.9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat een toename van verkeer op de Droogsestraat niet tot problemen zal leiden. Hierbij merkt de raad op dat de nieuw te bouwen woningen weliswaar een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben, maar dat door de afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beëindiging van de activiteiten van de in de huidige situatie aanwezige kwekerij, de gevolgen daarvan te verwaarlozen zijn. Bovendien is de Droogsestraat onlangs opnieuw ingericht waardoor geen sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie, aldus de raad.

2.9.2. De raad heeft onbestreden gesteld dat het plan tot een verwaarloosbare toename van verkeer zal leiden. Bovendien is niet gebleken dat de Droogsestraat onvoldoende capaciteit heeft om een toename van verkeer te kunnen verwerken nu de capaciteit van deze weg toereikend is voor maximaal 4100 voertuigen per etmaal. Nu Van Daelen en anderen hun betoog niet anderszins hebben onderbouwd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de in het plan voorziene ontwikkelingen niet tot een onaanvaardbare verkeerssituatie zal leiden.

Parkeren

2.10. Van Daelen en anderen voeren aan dat de raad een onjuiste parkeernorm heeft gehanteerd. Zij merken hierbij op dat de raad ten onrechte niet de norm voor middenklassenwoningen heeft gehanteerd. Bovendien is ten onrechte geen rekening gehouden met parkeerplaatsen die nodig zijn in verband met de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen.

2.10.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de parkeernorm waarvan is uitgegaan, namelijk 1,5 parkeerplaats per woning, juist is. Aanvullend stelt de raad dat met de ontwikkelaar is afgesproken dat op het perceel drie extra parkeerplaatsen zullen worden aangelegd.

2.10.2. Ingevolgde artikel 3, lid 3.1, van de planregels zijn de voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Ingevolge artikel 4, lid 4.1, zijn de gronden aangewezen voor "Verkeer-Verblijfsgebied" ondermeer bestemd voor parkeervoorzieningen.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder b, zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor uitsluitend bergingen en autostallingen ten behoeve van de onder a bedoelde woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen- berging en autostalling".

Blijkens de verbeelding maakt het plan vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, gestapelde en aaneengebouwde woningen mogelijk.

2.10.3. De raad heeft ter zitting toegelicht dat het aantal benodigde parkeerplaatsen is vastgesteld aan de hand van de door het CROW opgestelde richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen. De raad heeft zich in redelijkheid op deze richtlijnen mogen baseren. Hierbij is van belang dat blijkens de hiervoor genoemde planregels, het plan ook voorziet in de mogelijkheid om deze parkeerplaatsen te realiseren. Mocht blijken dat de 33 door de raad beoogd te realiseren parkeerplaatsen onvoldoende parkeerruimte bieden, dan staat het plan evenmin in de weg aan realisering van meer parkeerplaatsen. Daarnaast heeft de raad ten aanzien van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen ter zitting onbestreden gesteld dat hiervoor dezelfde norm is gehanteerd als elders in de gemeente en dat dit in de rest van de gemeente niet tot parkeerproblemen heeft geleid. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan in voldoende parkeergelegenheid voorziet.

Bodemverontreiniging

2.11. Van Daelen en anderen voeren aan dat uit het bodemonderzoek blijkt dat er gronden gesaneerd moeten worden terwijl in de plantoelichting staat dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Zij betogen dat het voorgaande tot onduidelijkheid en een rechtsonzekere situatie leidt.

2.11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op grond van een verkennend bodemonderzoek vast is komen te staan dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de bouw van de woningen.

2.11.2. De Afdeling stelt voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures, die thans niet ter beoordeling staan. Dat doet er niet aan af dat de raad het bestemmingsplan met de daarin opgenomen bestemmingen niet had kunnen vaststellen indien en voor zover de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat bodemverontreiniging aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

2.11.3. Blijkens de plantoelichting heeft de raad een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit het rapport "Verkenkend bodemonderzoek Droogsestraat 6a te Malden" van BK Ingenieurs B.V. van

21 maart 2008 volgt dat in de bodem een lichte verontreiniging met nikkel, zink, lood en minerale olie is waargenomen. Voorts is in het grondwater een lichte verontreiniging met cadmium en zink aangetroffen. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat beide verontreinigingen geen bezwaar vormen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. Van Daelen en anderen hebben de juistheid van het bodemonderzoek niet bestreden. Evenmin is anderszins gebleken dat het onderzoek dusdanige gebreken dan wel leemten in kennis vertoont dat de raad zich niet op het onderzoek heeft mogen baseren. Gelet hierop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft mogen stellen dat de bodemgesteldheid niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Flora en fauna

2.12. Van Daelen en anderen betogen dat het aan het plan ten grondslag gelegde natuuronderzoek onvoldoende inzicht biedt in de in het gebied aanwezige soorten en aantallen waardoor de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Voorts voeren Van Daelen en anderen aan dat uit het onderzoek ten onrechte volgt dat er geen dassen voorkomen in het plangebied. Ter onderbouwing van hun betoog hebben zij de onderzoeken "Ecologische impact van een nieuwe wijk tussen Malden en Nijmegen (Droogsehof)" van oktober 2010, "Quickscan natuurwaarde das (Meles meles) en Ecologische Hoofdstructuur, kassencomplex en omgeving Droogsestraat" van Econsultancy.nl van 3 november 2010 en "Quickscan das (Meles meles) Droogsestraat (ong.)" van Econsultancy.nl van 28 oktober 2011 overgelegd.

Ten aanzien van de constatering dat het plangebied gedeeltelijk als foerageergebied voor vleermuizen dient, merken Van Daelen en anderen op dat de Flora- en faunawet, anders dan de raad stelt, niet de mogelijkheid biedt om een afweging te maken over de omvang van het belang van een bepaald gebied.

Verder voeren Van Daelen en anderen aan dat ten onrechte in de plantoelichting is vermeld dat vlinders en andere nectarminnende insecten zullen profiteren van de toekomstige tuinen aangezien het plan nauwelijks in tuinen voorziet.

2.12.1. De raad stelt zich op het standpunt dat op een zorgvuldige wijze onderzoek is verricht naar de aanwezige te beschermen natuur in het gebied. Uit dit onderzoek volgt volgens de raad dat in het plangebied geen beschermde of bedreigde soorten voorkomen waardoor het plan niet uitvoerbaar zou zijn.

2.12.2. De vragen of voor de uitvoering van het plan een vrijstelling geldt, dan wel een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel aan de orde in een procedure op grond van de Flora- en faunawet. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet had kunnen vaststellen, indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

2.12.3. De raad heeft aan het plan het onderzoek "Natuurtoets aanleg ecologische wijk Malden" van Ecologisch Adviesbureau Calle van februari 2007 (hierna: onderzoek van Calle 2007) ten grondslag gelegd. Uit het onderzoek volgt dat in het plangebied, behalve vleermuizen, geen beschermde soorten, zoals de das, voorkomen. Uit de door Van Daelen en anderen overgelegde rapporten volgt dat in het plangebied een dassenburcht aanwezig is. Uit het door de projectontwikkelaar overgelegde rapport "Monitoring Holen Malden" van Bureau Viridis van mei 2011 volgt dat de dassenholen niet meer in gebruik en vervallen zijn. Voorts is ter zitting gebleken dat de staatssecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, die het bevoegde orgaan is ten aanzien van ontheffingverlening op grond van de Flora- en faunawet, naar aanleiding van een handhavingsverzoek van Van Daelen en anderen heeft medegedeeld dat geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is. Gezien het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op voorhand in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de Flora- en faunawet, voor zover het de das betreft, niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Voorts volgt uit het onderzoek van Calle 2007 dat de raad aan het besluit ten grondslag heeft gelegd dat door de bouw van de woningen een deel van het foerageergebied voor vleermuizen zal verdwijnen. Anders dan Van Daelen en anderen menen, worden foerageergebieden niet als zodanig beschermd op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Voorts is van belang dat niet ieder plan dat tot gevolg heeft dat een beschermde diersoort zich moet aanpassen aan een veranderde omgeving, als een opzettelijke verontrusting in de zin van artikel 10 van de Flora- en faunawet moet worden aangemerkt. In dit licht hebben Van Daelen en anderen niet aannemelijk gemaakt dat de uitvoering van het plan zal leiden tot opzettelijke verontrusting van de in het onderzoeksgebied waargenomen vleermuizen. In dit verband acht de Afdeling van belang dat uit het onderzoek volgt dat het foerageergebied dat door de aanleg van de woningen zal verdwijnen in de bestaande situatie al een beperkte waarde heeft gelet op de omvang.

Ten aanzien van vlindersoorten en nectarminnende soorten overweegt de Afdeling dat los van de vraag in welke mate het plan de aanleg van tuinen die een gunstig effect zouden kunnen hebben op deze soorten mogelijk maakt, uit het onderzoek van Calle 2007 volgt dat geen beschermde vlindersoorten of nectarminnende soorten voorkomen in het plangebied.

Water

2.13. Van Daelen en anderen voeren aan dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de waterhuishouding terwijl het plan veel verharding mogelijk maakt. Hierbij voeren zij aan dat het plan niet voorziet in een garantie dat de tuinen kunnen compenseren voor de verharding, het openbaar groen minimaal is en de realisering van de grasdaken niet is gegarandeerd.

2.13.1. Blijkens de plantoelichting levert het aspect water geen belemmering op voor de planontwikkeling aangezien de verharding van het terrein afneemt door realisatie van de in het plan voorziene tuinen en het

groen in het centrale openbare gebied. Voorts heeft de raad ter zitting er op gewezen dat het Waterschap Rivierenland in het vooroverleg over het plan heeft aangegeven in te stemmen met het plan. Daarnaast is ter zitting gebleken dat in de huidige situatie geen problemen met de waterberging bestaan. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Financiële uitvoerbaarheid

2.14. Van Daelen en anderen betogen dat onzeker is of het plan financieel uitvoerbaar is aangezien ten tijde van het vaststellen van het plan nog geen overeenkomst over planschade was gesloten met de ontwikkelaar. Verder voeren zij aan dat ten onrechte geen onderzoek is gedaan naar het planschaderisico.

2.14.1. Uit de plantoelichting volgt ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid dat het plan particulier zal worden uitgevoerd en bekostigd. Tussen de projectontwikkelaar en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van de kosten die de gemeente maakt. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de overeenkomst met de ontwikkelaar voor de vaststelling van het plan is gesloten. Het betoog van Van Daelen en anderen dat ten tijde van het vaststellen van het plan geen overeenkomst was gesloten, mist derhalve feitelijke grondslag.

Ten aanzien van de vergoeding van planschade overweegt de Afdeling dat de raad dit aspect heeft onderzocht. De resultaten daarvan zijn neergelegd in het rapport "Planschade(risico)analyse Droogsestraat te Malden" van BRO van 21 mei 2008. In het onderzoek is opgenomen dat met betrekking tot een tweetal percelen een reële kans op een lichte planschadevergoeding bestaat en dat overige belanghebbenden geen reële kans op planschadevergoeding hebben. Nabijgelegen bedrijven hebben evenmin een reële kans op een planschadevergoeding. Gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de vergoeding van eventuele planschade ten behoeve van omwonenden niet in de weg staat aan de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Overige gronden

2.15. Van Daelen en anderen voeren aan dat de verhouding tussen artikel 5, lid 5.3.1, aanhef en onder a en b en artikel 8, lid 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels onduidelijk is en daardoor rechtsonzeker.

2.15.1. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder c, van de planregels geldt voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak dat de goothoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte.

Ingevolge het bepaalde in artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder d, geldt voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak dat de bouwhoogte van een gebouw niet meer mag bedragen dan de ter plaatse

van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

Ingevolge artikel 5, lid 5.3.1, aanhef en onder a, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5, lid 5.2.1, onder c, en toestaan dat de goothoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

Ingevolge artikel 5, lid 5.3.1, aanhef en onder b, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 5, lid 5.2.1, onder d en toestaan dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot met niet meer dan 1 meter.

Ingevolgde artikel 8, lid 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages, horizontale en verticale diepten, afstanden tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van een bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, met dien verstande dat deze afwijkingen niet meer mogen bedragen dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering.

2.15.2. Gelet op de formulering is cumulatie van de in de artikelen 5, lid 5.3.1, aanhef en onder a en b en artikel 8, lid 8.1.1, aanhef en onder a, van de planregels opgenomen ontheffingsmogelijkheden niet mogelijk. Artikel 5, lid 5.3.1, van de planregels biedt immers de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in artikel 5, lid 5.2.1, aanhef en onder c en d van de planregels gelezen in samenhang met de verbeelding. Artikel 8, lid 8.1.1, van de planregels biedt vervolgens de mogelijkheid om af te wijken van de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering, waarbij met 'deze voorschriften' wordt verwezen naar de artikelen waarin de maatvoering is voorgeschreven, zoals artikel 5, lid 5.2.1, onder c en d, van de planregels, en niet naar artikel 5.3.1 van de planregels. Gelet op het voorgaande bestaat geen grond voor het oordeel dat deze in het plan opgenomen ontheffingsmogelijkheden rechtsonzeker zijn.

2.16. Voorts voeren Van Daelen en anderen aan dat de voorgeschreven goot- en bouwhoogte in combinatie met de maximale dakhelling in tenminste één geval met zich brengt dat een bestaande woning zonder nadere motivering onder het overgangsrecht is gebracht.

2.16.1. De raad heeft gesteld dat voor de bestaande vrijstaande woning aan de zuidzijde van het plangebied niet de juiste goot- en bouwhoogte op de verbeelding is weergegeven. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat dit onderdeel betreft niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

2.17. Voor zover Van Daelen en anderen zich in het beroepsschrift hebben beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze overweegt de Afdeling het volgende. In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. Van Daelen en anderen hebben in het beroepsschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging

van de desbetreffende zienswijze in zoverre in het bestreden besluit onjuist zou zijn.

2.18. In hetgeen Van Daelen en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling, gelet op hetgeen is overwogen in 2.16.1, aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor de woning aan de zuidzijde van het plangebied zoals aangegeven op de bij de uitspraak behorende kaart, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te worden vernietigd.

In hetgeen Van Daelen en anderen voor het overige hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is voor het overige ongegrond.

2.19. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep gedeeltelijk gegrond;
- II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Heumen van 22 april 2010, kenmerk 4.11, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Wonen" voor de woning aan de zuidzijde van het plangebied zoals aangegeven op de bij de uitspraak behorende kaart;
- III. verklaart het beroep voor het overige ongegrond;
- IV. veroordeelt de raad van de gemeente Heumen tot vergoeding van bij F.G. van Daelen en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 437,00 (zegge: vierhonderdzevenendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;
- V. gelast dat de raad van de gemeente Heumen aan F.G. van Daelen en anderen het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen.

Aldus vastgesteld door mr. M.W.L. Simons-Vinckx, voorzitter, en mr. F.C.M.A. Michiels en mr. G. van der Wiel, leden, in tegenwoordigheid van mr. P.F.W. Tuit, ambtenaar van staat.

w.g. Simons-Vinckx
voorzitter

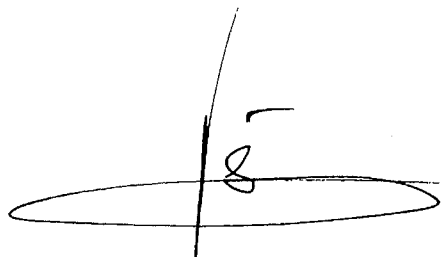
w.g. Tuit
ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 1 februari 2012

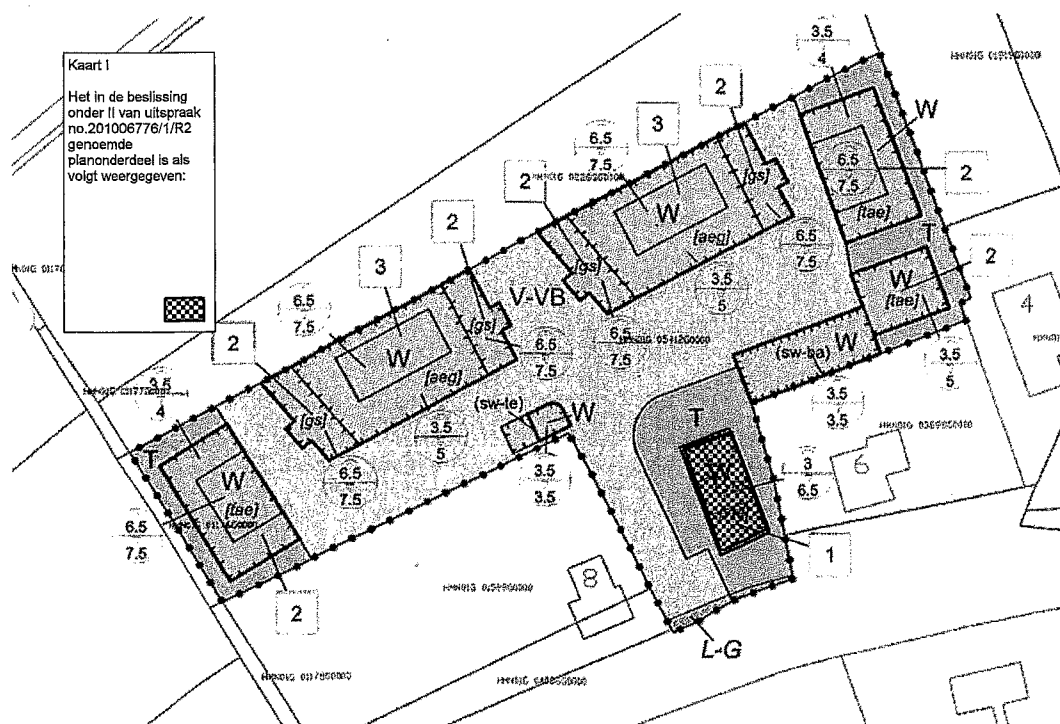
425-674.

Verzonden: 1 februari 2012

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,



mr. H.H.C. Visser



Bijlagen behorende bij brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Heumen van 26 juli 2010, inzake bestemmingsplan "Droogsehof Malden" (procedurenummer Raad van State 201006776/1/R2)