

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden	7
2.3	Het bouwplan.....	8
3.	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid.....	9
3.3	Regionaal beleid.....	9
3.4	Gemeentelijk beleid.....	10
4.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	11
4.1	Milieu.....	11
4.2	Waterhuishouding	14
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4	Flora en fauna	16
4.5	Leidingen	16
5.	Juridische aspecten	17
5.1	Algemeen.....	17
5.2	Opbouw regels.....	17
5.3	Inhoud regels	17
6.	Economische uitvoerbaarheid.....	21
7.	Overleg en inspraak.....	21

1. Inleiding

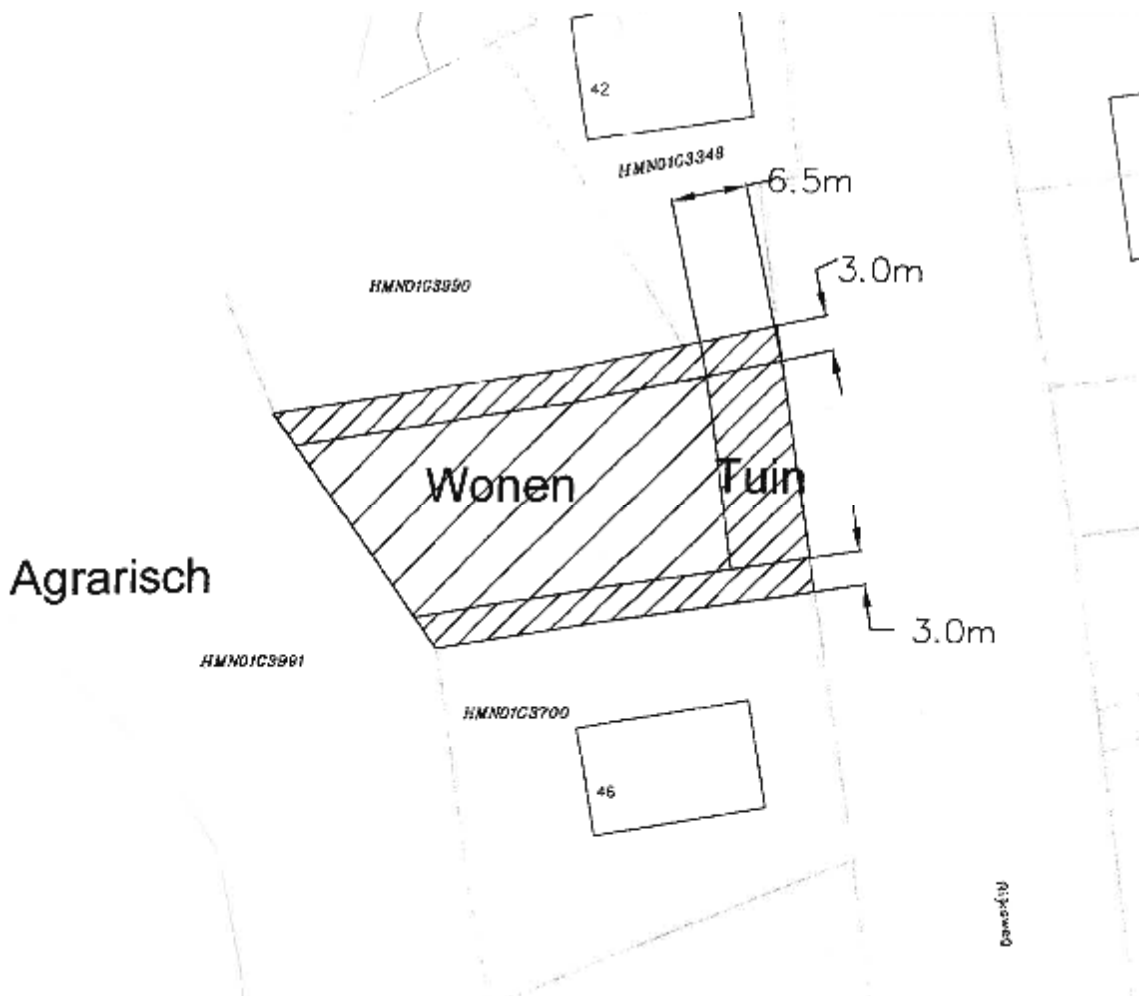
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Een initiatiefnemer wil een deel van zijn gronden die gelegen zijn aan de Rijksweg in Malden benutten voor de bouw van een woning. De gemeente wil aan dat initiatief meewerken en is bereid daarvoor de planologisch-juridische voorwaarden te scheppen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in die mogelijkheid.

Het perceel waarop de woning is gepland heeft het adres Rijksweg 44 en is kadastraal bekend als: gemeente Heumen, sectie G, nummer 3991. De locatie ligt in een bestaand bebouwingslint aan de westzijde van deze weg, vlak ten noorden van de bebouwde kom van het dorp Malden. De onderstaande luchtfoto geeft een beeld van het plangebied van de locatie met omgeving. De plaats van de bouwlocatie is met een rode cirkel op de foto aangegeven.



Plangebied (binnen rode contour) en omgeving



Het te bebouwen perceel

Het te bebouwen perceel heeft in totaal een oppervlakte van circa 880 m² en vormt tevens het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De bovenstaande tekening brengt het perceel met het bouwvlak in beeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003" (vastgesteld d.d. 29 september 2005, nr. 08.10 en goedgekeurd d.d. 16 mei 2006, nr. 2005-0110) rechtsgeldig.

In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarische doeleinden III (agrarisch productiegebied met bijzondere landschappelijke en natuurwaarden)'. De gronden mogen benut worden als agrarische cultuurgrond en voor extensieve vormen van recreatief medegebruik. De bestaande bodemkundige, geomorfologische, landschappelijke en ecologische waarden moeten worden behouden. De oprichting van vrijstaande woningen op deze gronden is niet toegestaan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven samen met de stedenbouwkundige eisen en de beeldkwaliteitseisen waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het

ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waarin het plan moet passen en in hoofdstuk 4 worden de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan beschreven. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (hoofdstuk 7).

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het bouwperceel wordt aan de noordkant begrensd door het perceel Rijksweg 42 en aan de zuidkant door het perceel Rijksweg 56. Op deze percelen staan vrijstaande woningen met tuinen eromheen. Het bouwperceel bestaat momenteel uit grasland en staat aan de westzijde in open verbinding met het agrarische gebied. In de zuidwesthoek van het perceel staat een schaphok. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door het vrij liggende fietspad langs de Rijksweg (N 844).

De locatie ligt in het buitengebied vlak ten noorden van de bebouwde kom van het dorp Malden. De noordgrens van de bebouwde kom wordt aan de westzijde van de Rijksweg gevormd door de Droogsestraat en aan de oostzijde door de Heiweg. De locatie maakt deel uit van een bebouwingscluster welke gelegen is net buiten de bebouwde kom aan weerszijden van de Rijksweg. Deze bebouwingscluster is ontstaan uit de plaatselijke lintbebouwing en heeft een gemengd karakter. Woningen en allerlei soorten van bedrijvigheid komen er naast elkaar voor.

De lintbebouwing aan de westzijde van de Rijksweg vlak ten noorden van de Droogsestraat bestaat al lang en is reeds te zien op topografische kaarten van een eeuw geleden. Toen vormde deze bebouwing samen met de aangrenzende bebouwing aan weerszijden van de Droogsestraat het buurtschap De Drooge. In die tijd beperkte de dorpskom van Malden zich nog tot enige bebouwing op de plaats van de kerk en het huidige winkelcentrum.

De geplande woningbouw komt neer op een inbreiding binnen een reeds lang bestaande bebouwingscluster.

2.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de nieuwe woning gelden stedenbouwkundige randvoorwaarden die onder andere ontleend zijn aan de planregels van het vigerende bestemmingsplan voor de dorpskom, te weten het bestemmingsplan Malden (uit 2007).

Bij de situering van het bouwvlak van de nieuwe woning zijn de volgende maten in acht genomen. De voorgevelrooilijn van de woning ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn van het belendende pand Rijksweg 46 en het pand dat daarnaast ligt. Dat levert een afstand op van 6,5 meter, gemeten tussen de voorgevel van de nieuwe woning en de perceelsgrens langs de Rijksweg.

Tussen het bouwvlak van de nieuwe woning en de grenzen van de belendende percelen aan de noord- en de zuidzijde van het nieuwe woonperceel is een ruimte vrij gehouden van 3 meter. Deze openheid is gewenst om de nieuwe woning het karakter te kunnen geven van een vrijstaande woning. Indien naast de woning binnen het bouwvlak een bijgebouw of een carport wordt opgericht dient deze conform het voormelde bestemmingsplan minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.

Ook de gemeentelijke welstandsnota bevat een aantal belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden die de ruimtelijke verschijningsvorm de nieuwe woning mede zullen bepalen.

De belangrijkste criteria uit de welstandsnota waaraan nieuwbouw op deze locatie moet voldoen kunnen in de volgende punten worden samengevat.

- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn van de openbare weg moeten als voorgevel behandeld worden.

- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing dienen richtinggevend te zijn bij de nieuwbouw.
- De massa en vorm van nieuwbouw moeten zorgvuldig ingepast worden tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte (meestal 2 bouwlagen met kap) dient afgestemd te worden op de bouwmassa en de kapvorm van de belendende bebouwing.

2.3 Het bouwplan

Het plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning welke bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. De woning vormt een toevoeging aan het bestaande bebouwingslint. Voor wat betreft maat en schaal van de woning is aansluiting gezocht bij de woningen in de omgeving. De voorgevel van het hoofdgebouw van de woning (zie tekening van het perceel) zal in één lijn geplaatst te worden met de voorgevels van de woning Rijksweg 46 en de woningen verder ten zuiden daarvan teneinde een rustig en vanzelfsprekend bebouwingsbeeld te creëren.

Gelet op het woontype en de locatie moet gerekend worden met een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Naast de woning en op het voorerf van de woning is voldoende ruimte voor de aanleg van deze parkeerplaatsen op eigen terrein.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Het rijksbeleid dient ruimtelijk bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de opgave om in voldoende mate te voorzien in ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen.

Wel wordt in de Nota Ruimte gesteld dat gestreefd moet worden naar een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk op een locatie binnen een bestaand bebouwingslint. Daarom past dit bouwplan in het bovenstaande beschreven beleid dat erop gericht is om het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2005

Het Gelders Streekplan 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het provinciale beleid blijft ook in de toekomst gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen of rondom het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde daarbij is onder andere dat de karakteristieke ruimtelijke elementen, waaronder de waardevolle open ruimten binnen het bebouwde gebied worden behouden. Een ander relevant beleidsuitgangspunt is dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de voorkeuren van bewoners.

Het plangebied maakt op de provinciale beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het zogenaamde "Multifunctioneel platteland" in het Rode raamwerk van het Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN). Binnen dit gebied is ruimte voor de bouw van nieuwe woningen in zoekzones die door de betreffende regio in een apart structuurplan zijn vastgelegd.

Vastgesteld kan worden dat het plan binnen het provinciale beleid past.

3.3 Regionaal beleid

In het kader van het Regionaal Plan 2005-2020 van het KAN (vastgesteld 2006) zijn rondom een groot aantal kernen in de regio contouren vastgelegd. Binnen deze contouren hebben de betreffende gemeenten de vrijheid om woningbouwlocaties aan te wijzen en deze op een zelf gekozen manier te ontwikkelen. De inbreidingslocatie voor de nieuwe woning aan de Rijksweg 44 ligt binnen zo'n contour

hetgeen betekent dat de gemeente Heumen voor deze locatie kan bepalen of deze geschikt is voor woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

Beleid voor bouwen op particuliere kavels

Dit beleid is vastgesteld in 2007 en is van toepassing op het onderhavige bouwperceel. Het beleid komt erop neer dat de gemeente bij de initiatiefnemer nagaat of het mogelijk is om op het perceel een woning te bouwen in de zogenaamde "betaalbare sector".

Uit onderzoek is gebleken dat een en ander niet mogelijk is en dat de bouw van een woning op het betreffende perceel alleen haalbaar is als deze in het duurdere koopsegment kan vallen.

Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota (2004) bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie. De reden voor dit beleidsinstrument is om de gemeenteraad én de burger te betrekken bij het welstandsbeleid, zodat dit beleid voor een ieder inzichtelijk wordt. Met vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar gebaseerd worden op de criteria die in de welstandsnota worden genoemd.

Volgens de welstandsnota maakt de locatie deel uit van het historisch dorpse bebouwingslint van de Rijksweg. Historische bebouwingslinten hebben een hoge belevingswaarde omdat de bebouwing over het algemeen een grote afwisseling vertoont en de lokale en streekgeschiedenis er veelal nog goed uit kan worden afgelezen. Nieuwe bebouwing dient wat betreft maat en schaal en wat betreft kleur en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Het beleid is gericht op het behoud van het bestaande afwisselende bebouwingsbeeld.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Een bestemmingsplan dat voorziet in bouw mogelijkheden dient een reëel beeld te geven van de bodemkwaliteit.

In januari 2010 is een verkennend bodemonderzoek ¹uitgevoerd op de projectlocatie. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat.

Uit het vooronderzoek blijkt dat het perceel in het verleden altijd in agrarisch gebruik is geweest en dat geen sprake is van een bodembelasting met mogelijk verontreinigende stoffen, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting van de grond en het oppervlaktewater. Op basis van het vooronderzoek kan daarom worden geconcludeerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht".

De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK. De gehalten van deze stoffen bevinden zich boven de voor het gebied vastgestelde achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Onderzoek naar het grondwater heeft niet plaatsgevonden omdat het grondwaterpeil zich op meer dan 5 m beneden het maaiveld bevindt.

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd moet op basis van deze uitkomsten worden verworpen. Gelet op de aard en mate van de gevonden verontreinigingen bestaan er echter geen redenen voor een nader onderzoek en zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De grond die vrijkomt op de locatie kan echter niet zonder meer worden afgevoerd en elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Geluid

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen schrijft de Wet geluidhinder voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Volgens de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek van het verkeerslawaai verplicht indien de nieuwe geluidhindergevoelige functie in een geluidszone van een weg ligt. In de bebouwde kom bedraagt de breedte van deze zone 200 meter aan weersijden van de betreffende weg of straat. Buiten de bebouwde kom is dat 250 meter. Elke weg waar harder gereden kan worden dan 30 km/uur is voorzien van een geluidszone.

Op de Rijksweg ter hoogte van de bouwlocatie geldt een maximale rijsnelheid van 80 km/u. De weg is daarom voorzien van een wettelijke geluidszone. De locatie Rijksweg 44 ligt in die zone. Daarom is een akoestisch onderzoek verricht ²dat als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. De conclusies van dat onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

¹ Econsultancy bv rapportnr. 09116211 Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 44 te Malden gemeente Heumen, d.d. 19 - 01-'10

² Adviesburo van der Boom Geluidsbelasting wegverkeer op woning Rijksweg 44 te Malden, opdrachtnr. 09-350, d.d. 2-02 -'10

De hoogste geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van het verkeer op de Rijksweg bedraagt 66 dB na aftrek van 2dB ex art. 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daardoor overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt op de voorgevel met 13 dB overschreden.

In het vervolg van deze paragraaf zijn de maatregelen geschetst om de geluidsbelasting zo veel mogelijk te doen afnemen tot onder de maximale grenswaarde. Het bereiken van de voorkeursgrenswaarde op de voorgevel en de zijgevels is op deze locatie niet mogelijk.

De maximale hogere waarde wordt bereikt op een afstand van 165 meter uit de as van de weg. De diepte van het perceel is aanmerkelijk kleiner. Het vergroten van de afstand van de gevel tot de weg is daardoor niet reëel als maatregel om de geluidsbelasting op de gevels van de woning te reduceren.

De weg is niet lang geleden voorzien van een nieuw wegdek. Het is niet reëel te verwachten dat dit op korte termijn vervangen zal worden door een geluidsarme variant.

Het plaatsen van een geluidsscherm tussen de weg en de woning is geen reële optie. De enige haalbare optie is het toepassen van 3 dove gevels (aan de voorkant en de 2 zijkanten). Indien daarvoor gekozen wordt is de geluidsluwe achtergevel maatgevend. In dat geval ligt de geluidsbelasting op de achtergevel onder de voorkeursgrenswaarde en hoeft er geen hogere waarde te worden aangevraagd.

De geluidsbelasting binnenhuis in de verblijfsgebieden van een woning mag volgens het Bouwbesluit maximaal 33 dB bedragen. Ten behoeve van de bouwaanvraag moet een rapport worden toegevoegd waarin de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen zijn aangegeven.

Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als: er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Uit het bovenstaande overzichtje blijkt dat de bouw van een nieuwe woning op de geplande locatie 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en dat daarom verder onderzoek niet noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht te voorkomen dat er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden op locaties die te dicht bij gevoelige bestemmingen liggen. Het betreft hier de productie en de opslag van gevaarlijke stoffen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, per rail, per schip of via een buisleiding.

Bedrijven die risicovolle activiteiten verrichten dicht bij woningen, ziekenhuizen, scholen of winkels vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit zijn bijvoorbeeld LPG-stations en bedrijven die veel chemicaliën opslaan. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen de risicovolle activiteit en omliggende functies.

Daarnaast bestaan er richtlijnen over het vervoer van gevaarlijke stoffen en aangaande de aanwezigheid van buisleidingen. Er dient voldoende veiligheidsafstand in acht genomen te worden tussen risicovolle routes voor gevaarlijke stoffen (via de weg/spoor/water of via buisleidingen) én (beperkt) kwetsbare objecten.

In de buurt van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die vallen onder het BEVI. De Rijksweg is niet aangewezen als reguliere route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Verder bevinden zich nabij de projectlocatie ook geen buisleidingen die gevaarlijke stoffen transporteren. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Bedrijven en milieuzonering

Bij de planning van hindergevoelige functies, zoals woningen, dient onderzocht te worden of in de omgeving bedrijven of objecten voorkomen die een bron van hinder kunnen vormen of waarvan het functioneren door de nieuwe hindergevoelige functies beperkt kan worden. Om ongewenste situaties te voorkomen wordt geadviseerd bepaalde afstanden in acht te nemen tussen potentieel hinderlijke functies en hindergevoelige functies. De daarvoor bestaande normen zijn opgenomen in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

De omgeving van de nieuwe woning wordt gekenmerkt door een zekere menging van functies. Voor een dergelijke omgeving gelden aparte afstandsnormen op basis van het uitgangspunt dat bewoners van gebieden waar verschillende functies naast elkaar voorkomen (bedrijven, horeca, voorzieningen) gewend zijn aan een zekere mate van hinder.

In de directe omgeving van de nieuwe woning ligt 1 bedrijf waarmee in het kader van de milieuzonering rekening moet worden gehouden. Schuin tegenover de geplande bouwlocatie aan de andere kant van de Rijksweg op het adres Rijksweg 69 ligt namelijk een hoveniersbedrijf waar voornamelijk opslag van goederen plaatsvindt. Deze opslag vindt in de open lucht plaats. De afstand tussen dat bedrijf en de nieuwe woning bedraagt circa 60 meter.

In de brochure Bedrijven en milieuzonering is een aparte Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. Een kleinschalig hoveniersbedrijf is daarin ook vermeld. Van deze bedrijven is bepaald dat zij in de directe nabijheid van een woning voor mogen komen, mits voldaan wordt aan de volgende criteria:

- de laad en losactiviteiten vinden alleen overdag plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig.

Aan dit laatste criterium kan het bedrijf niet voldoen. Dit hoeft echter geen probleem te zijn, gelet op het feit dat in voormelde brochure is aangegeven dat voor een rustige woonomgeving zonder functiemenging een afstand van minimaal 30 meter tussen en kleinschalig hoveniersbedrijf en de meest nabijgelegen woningen al voldoende is.

Geur

Niet van toepassing

4.2 Waterhuishouding

Beleidskader

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en ontheffingen. Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rivierenland verantwoordelijk.

Het waterbeleid voor de planlocatie is erop gericht om het hemelwater zoveel mogelijk ter plaatse te laten infiltreren. De kwaliteit van dit water mag niet aangetast worden.

Bestaande situatie

De bodem bestaat uit kalkhoudende zandgrond. De gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 1.20 -1.80 meter beneden het maaiveld. Volgens de provinciale waterkansenkaart is het gebied geschikt voor infiltratie van het hemelwater.

Ontwikkelingen

Het onderstaande schema biedt een overzicht van verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol (kunnen) spelen bij dit initiatief.

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterket en	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) ? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap ?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes ?	Ja Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond ? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel ? 3. Is in het plangebied sprake van kwel ? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren ?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd ?	Nee

	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Licht het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied ?	Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel ? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water) ?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap ? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel ?	Nee Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt ?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Nee

Nadere toelichting Riolering en Afvalwaterketen

Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woning zal via een aparte aansluiting worden afgevoerd naar het bestaande gemengde riool onder de Rijksweg.

Nadere toelichting Wateroverlast (oppervlaktewater)

De hemelwaterafvoerleidingen zullen het hemelwater afvoeren naar een aparte infiltratievoorziening op het perceel. Er is op het perceel voldoende ruimte om dit water, al of niet middels een aparte voorziening, te infiltreren zonder dat er rondom de bebouwing wateroverlast kan optreden.

Overleg met het waterschap

In het kader van de watertoets is op PM overleg gevoerd met het Waterschap. De resultaten van de relevante aspecten zijn in de waterparagraaf verwerkt.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het verplicht om de archeologische waarden bij ruimtelijke planvorming te betrekken, met name bij plannen waarbij bodemwerkzaamheden uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om het bekende en nog niet bekende bodemarchief. Uitgangspunt hierbij is dat de archeologische waarden zoveel mogelijk behouden moeten blijven en niet aangetast mogen worden.

In januari 2010 is een archeologisch onderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat. Volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft de locatie een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het booronderzoek leverde geen aanwijzingen op voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat bij de

uitvoering van de werkzaamheden naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Daarom wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.4 Flora en fauna

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

In februari 2010 is een natuuronderzoek verricht. Het onderzoeksrapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat. De bouw en het gebruik van de nieuwe woning aan de Rijksweg te Malden hebben geen ingrijpende ecologische gevolgen. Het plangebied herbergt alleen algemeen beschermde soorten en ook in de omgeving komen met uitzondering van Steenuil en Das weinig bijzondere en streng beschermde soorten voor.

Het initiatief heeft geen effecten op (beschermde) natuurgebieden in de omgeving ('externe werking'). Randvoorwaarden voor deze conclusie zijn wel dat de verlichting beperkt is en dat er aan de achterzijde afschermende beplanting wordt opgericht. Deze wordt bij voorkeur samengesteld uit streekeigen beplanting van autochtone herkomst. Als voldaan wordt aan bovengenoemde randvoorwaarden hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet of vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet worden aangevraagd. Tenslotte wordt aanbevolen het (cumulatief) verlies van foerageergelegenheid van Steenuil te compenseren met de aanleg van klein landschapselementen elders in het buitengebied van de gemeente. Bij verwezenlijking van de natuurdoelen voor het gebied tussen Malden en Nijmegen wordt hier ruimschoots aan voldaan.

4.5 Leidingen

Niet van toepassing

5. Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de RO Standaarden - versie 1.1 zoals opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het plan voldoet aan het Informatiemodel ruimtelijke ordening 2008 (IMRO2008), de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2008 (STRi2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Uitgangspunt voor de regels en de verbeelding is het handboek van de gemeente Bronckhorst, welke gebaseerd is op de SVBP2008. Daarnaast bevat het plan die regels de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 voorschrijft. De basis voor de verbeelding is de Grootchalige basiskaart Nederland (GBKN) en de Kadastrale kaart.

5.2 Opbouw regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat Inleidende regels waarin de onderdelen "Begrippen" en "Wijze van meten" zijn opgenomen. Deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat Bestemmingsregels waarin de diverse bestemmingen zijn opgenomen. De artikelen met de bestemmingen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels, die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte Overgangs- en slotregels.

5.3 Inhoud regels

Inhoudelijk gezien zijn de regels van dit bestemmingsplan gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan "Malden".

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In de Inleidende regels van het plan zijn de volgende regels opgenomen.

Begrippen

In Begrippen is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn afkomstig uit het bestemmingsplan "Malden".

Wijze van meten

In Wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de Bestemmingsregels van het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

"Tuin"

Deze bestemming is gegeven aan de voortuin en de gronden aan de zijkanten van het bouwperceel. Om het gewenste beeld van een vrijstaande woning te bewaren kunnen in deze bestemming alleen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals erf- en terreinafscheidingen en ondergeschikte bouwdelen van de woning, zoals erkers en entreeportalen.

"Wonen"

Binnen het bouwvlak is de bouw van één vrijstaande woning toegelaten. Dit woningtype is met de bijbehorende bouwaanduiding op de verbeelding gezet. De maximale bouw- en goothoogte van de hoofdmassa van de woning zijn met een maatvoeringssymbool op de verbeelding weergegeven. Over de situering van de hoofdmassa zijn extra regels opgenomen. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal 60 %.

De oppervlakte van bijgebouwen binnen het bouwvlak is beperkt op 50 m². Verder kan er een carport worden gebouwd met maximale oppervlakte van 20 m². Verder zijn de bouwhoogten en de situering van de bijgebouwen aan regels gebonden. Binnen de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten onder voorwaarde dat de woonfunctie de hoofdfunctie van de bebouwing blijft.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In de Algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen.

Anti-dubbeltelregel

In de Anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene gebruiksregels

In de Algemene gebruiksregels zijn activiteiten opgenomen die voor alle bestemmingen als strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening worden aangemerkt. Het gaat onder meer om:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, storten of bergen van materialen anders dan ten behoeve van de bestemming; hierdoor wordt voorkomen dat opslag ontstaat van materialen die een negatieve uitstraling heeft op de omgeving. Voor zover opslag plaatsvindt in het kader van de bedrijfsvoering is deze toegestaan;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting; hiermee wordt voorkomen dat gebouwen in de kom worden aangewend voor prostitutiedoeleinden;
- het gebruik van de gronden als staan- en ligplaats voor onderkomens.

Algemene ontheffingsregels

In de Algemene ontheffingsregels gaat het onder andere om een afwijkingsmogelijkheid met maximaal 10 % van de in de regels gegeven maten.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid de grenzen van de bestemmingen middels een planwijzigingsbevoegdheid te wijzigen.

Algemene procedureregels

In de Algemene procedureregels wordt aangegeven dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels en slotregel

In het plan zijn de volgende Overgangsregels en slotregel opgenomen.

Overgangsrecht

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan zowel de opstelling van het plan, de uitgevoerde onderzoeken als de uitvoering van dit bestemmingsplan geen kosten verbonden.

7. Overleg en inspraak

