

Bestemmingsplan 'Malden, Vieracker'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Malden, Vieracker'

Toelichting

Gemeente Heumen

Vastgesteld

13 juli 2017

NL.IMRO.0252.MAbpVieracker-VA01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging en plangrenzen.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Het plan.....	7
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	7
2.2	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	22
4.1	Welstand indien van toepassing	22
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.3	Water.....	25
4.4	Flora en fauna.....	28
4.5	Kabels, leidingen en straalpaden	30
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	31
5.1	Bodemkwaliteit	31
5.2	Geluid	31
5.3	Luchtkwaliteit.....	32
5.4	Bedrijven en milieuzonering	33
5.5	Externe veiligheid	34
5.6	Milieueffectrapportage	36
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	39
7.1	Onderdelen bestemmingsplan.....	39
7.2	Toelichting op de verbeelding.....	39
7.3	Toelichting op de regels	39
Bijlagen	42

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Klokwonon is voornemens om op de locatie die is gelegen aan de Rijksweg en de Vieracker te Malden circa 20 woningen te ontwikkelen.

Het plangebied is reeds in de Structuurvisie Heumen 2025 aangegeven als inbreidingslocatie. Dit initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt er een planologisch-juridische basis geboden voor onderhavige ontwikkeling.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van Malden in de wijk Hoogerhof, nabij het buitengebied. De woningen zullen gerealiseerd worden op een open terrein (grasveld) gelegen tussen de Vieracker en de Rijksweg.



Topografische kaart plangebied, plangebied in rood omlijnd (Bron: www.opentopo.nl)



Satellietfoto ligging en begrenzing plangebied, plangebied rood omlijnd (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De Rijksweg (N844), waar het plangebied aan gelegen is, is de belangrijkste ontsluiting van Malden en loopt in noord-zuidelijke richting. Ten zuiden van Malden sluit de N844 aan op de N271 (Rijksweg-Zuid), die grofweg loopt van Malden tot Venlo. Vieracker geldt als de zuidwestelijke plangrens. De noordzijde grenst aan een pad, welke loopt tussen de Rijksweg en Vieracker.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Malden' dat op 1 februari 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dat bestemmingsplan de bestemming 'Groen' (zie navolgende afbeelding).

De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, bosplantsoenen, (fiets)paden, uitritten, bermen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het realiseren van de beoogde woningbouw is niet mogelijk binnen dit vigerende bestemmingsplan. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt het planvoornemen om 20 rijwoningen te realiseren juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Malden', plankaart blad 5 (plangebied met rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Malden, Vieracker' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens komen beleidskaders van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Heumen aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten, zoals welstand en archeologie. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg en Vieracker en ligt in de wijk Hoogenhof. De wijk Hoogenhof is de meest recent gebouwde wijk binnen de kern Malden. De wijk is gesitueerd in de zuidwesthoek van de kern Malden, aansluitend aan het Maas-Waalkanaal. Er wonen ongeveer 11.472 (januari 2015) mensen in de kern, en is daarmee de grootste kern van de gemeente Heumen.

De wijk, waar onderhavige ontwikkeling onderdeel van wordt, heeft voornamelijk de functie wonen. Langs de Rijksweg, die de oostelijke grens van het plangebied vormt, is hier en daar bedrijvigheid gesitueerd en een enkel kantoor- en winkelpand. Het woongebied gesitueerd langs de Rijksweg bestaat deels uit lintbebouwing in een open verkavelingstructuur en uit nieuwbouw, waarop de beoogde ontwikkeling aansluit. De lintbebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen met kap en wordt gevormd door vrijstaande woonhuizen, gesitueerd op grote diepe percelen.

Plangebied en directe omgeving

Momenteel bestaat het plangebied uit een open terrein in de vorm van een grasveld. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een fietspad, evenwijdig aan de Rijksweg. De westelijke grens wordt gevormd door parkeerplaatsen, gelegen aan de straat Vieracker. Direct ten zuiden van het plangebied is een weiland gelegen. De noordelijke grens van het plangebied wordt begrensd door een voetpad gelegen langs een woning aan de Rijksweg. Dit voetpad verbindt langzaam verkeer tussen Vieracker en Rijksweg.

Het huidige terrein wordt jaarlijks enkele keren gemaaid, waardoor begroeiing van heesters en andere opgaande beplantingen wordt tegengegaan. Om die reden bestaat het plangebied volledig uit gras. Aan de zijde van de Rijksweg is een kleine greppel gelegen ten behoeve van afwatering en waterberging.



Foto plangebied in zuidelijke richting ter hoogte van voetpad (Bron: Plan ROS)



Foto plangebied vanuit noordwesten (Bron: Plan ROS)



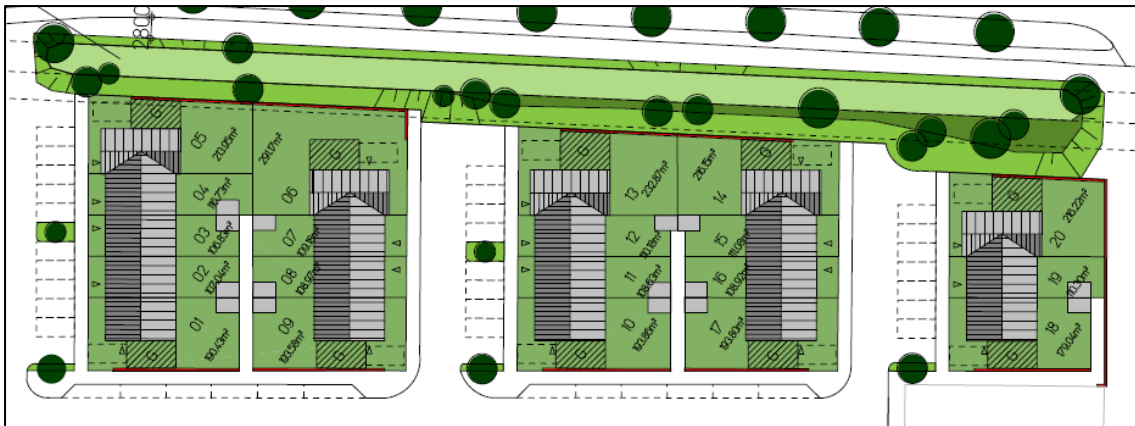
Foto plangebied vanuit zuidoosten (Bron: Tritium Advies)

2.2 Planbeschrijving

Plangebied

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 20 wooneenheden in vijf afzonderlijke rijen. Het stratenpatroon wat reeds is aangelegd voor de wooneenheden aan Vieracker wordt als rechtlijnig doorgezet als ontsluiting van de 20 wooneenheden. Dit betekent dat de wegen in oost-westelijke richting doorgetrokken worden als doodlopende straat richting de Rijksweg. Er wordt geen aansluiting gezocht met de Rijksweg, omdat de voorziene wegen uitsluitend bedoeld zijn als ontsluiting voor onderhavige ontwikkeling.

Het plangebied is circa 6.430 m² groot, waarop de voorziene ontwikkeling van 20 wooneenheden gesitueerd zijn. De woningen zijn bedoeld voor de koop sector. Door de ontwikkeling ontstaat er een gevarieerd segment, met de reeds bestaande twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, naast onderhavig planvoornemen met goedkope aangebouwde woningen.



Verkavelingsplan

Percelen

De percelen hebben verschillende groottes, variërend van 110 m² tot 152 m². Dit betekent dat er enige variatie ontstaat in de rij woningen. Deze variatie wordt verder geaccentueerd door de mogelijkheid te bieden de kap aan de uiteindes van de rij loodrecht op de weg te oriënteren. De overige (tussengelegen) aaneengebouwde woningen dienen de kap namelijk evenwijdig op de weg te oriënteren.

De goot- en bouwhoogte van de woningen is 6 meter en 10 meter. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de overige woningen in Vieracker. De bouwvlakken van de woningen direct naast de Rijksweg zijn relatief groter dan de overige bouwvlakken van de rijwoningen.

Verkeer en parkeren

Omdat de Rijksweg een drukke straat betreft wordt middels een groenstrook ruimtelijke afscheiding gezocht ten opzichte van de woningen. Deze groenstrook is voorzien van recreatieve wandelpaden, die in verbinding staan met wandelpaden rondom het plangebied, evenwijdig aan de Rijksweg.

Parkeren vindt plaats op de doodlopende straten binnen het plangebied, met parkeerplaatsen georiënteerd loodrecht op de weg. Omdat de voorgevels gericht zijn op de weg ontstaan op deze wijze 'parkeerhofjes', zoals op voorgaande afbeelding is weergegeven.

Eén hofje (meest noordelijk gelegen) bestaat slechts uit één rij woningen, terwijl twee hofjes bestaan uit twee rijen woningen. Het aantal parkeerplaatsen is hierop afgestemd, omdat bij het meest noordelijke hofje slechts acht parkeerplaatsen zijn voorzien, terwijl de andere hofjes elk twaalf parkeerplaatsen bevatten. Naast de parkeerplaatsen op de hofjes zijn er ook parkeerplaatsen voorzien ten zuidwesten van de rijwoningen, evenwijdig aan de reeds aanwezige weg van Vieracker.

Uit de CROW-publicatie 317 blijkt dat bij matig stedelijk gebied aan de rand van de bebouwde kom bij rijwoningen een parkeernorm gehanteerd dient te worden tussen 1,5 en 2,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de te realiseren woningen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Bij 20 woningen zijn volgens de parkeernorm derhalve 30 parkeerplaatsen benodigd volgens de norm. Onderhavig planvoornemen voorziet

in de ontwikkeling van 38 parkeerplaatsen ter plaatse. Aangezien de woningen in een lagere prijsklasse zitten, wordt verwacht ruimschoots in de parkeerbehoefte te voorzien.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien vrijwel geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. In het Barro, en de daaraan verbonden Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is wel een regeling opgenomen die betrekking heeft op het vaststellen van nieuwe bestemmingplannen. In artikel 2.6.9 van het Barro is namelijk aangegeven dat een nieuw bestemmingplan niet kan leiden tot het oprichten van bouwwerken

die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van een radar. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van radarstation Volkel. Conform artikel 2.4 van de Rarro is het derhalve niet toegestaan om bouwwerken van 114 meter of hoger mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden om bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk te maken. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 20 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Onderhavige ontwikkeling voorziet in maximaal 20 wooneenheden en is dus een stedelijke ontwikkeling. De inhoudelijke toets aan de drie treden van de ladder voor duurzame ontwikkeling is opgenomen in paragraaf 3.3.5 van deze toelichting. In die paragraaf is namelijk ook het gemeentelijk beleid opgenomen dat relevant is voor de toets aan de ladder.

Samenvattend betreft onderhavig planvoornemen een uitwerking van de Structuurvisie Heumen 2025 en in dat kader heeft de gemeente Heumen afspraken gemaakt in het kader van woningbouwontwikkeling (kwantitatief en kwalitatief) met de provincie en de subregio Nijmegen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

Op 25 februari 2015 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie stonden maatschappelijke opgaven met een ruimtelijke component centraal. De provincie streeft ernaar om deze opgaven samen met andere partners aan te pakken. Daarbij is niet aangegeven wie wat doet en welke rol iedere partner speelt. De Provincie nodigt mensen en organisaties uit om bij te dragen aan en in gesprek te blijven over de aanpak van de opgaven en doelen.

In de Omgevingsvisie Gelderland kiest de provincie ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze twee hoofddoelen zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De provincie Gelderland wil samen met haar partners de kansen benutten om de economische structuur te verbeteren. Daarbij streeft de provincie naar vergroting van de concurrentiekracht door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Beheer en ontwikkeling van het bestaande heeft daarbij meer prioriteit dan groei.

Een versterking van de economische structuur vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent enerzijds een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden, anderzijds gaat het om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Daarom wordt ingezet op het waarborgen en ontwikkelen van deze kwaliteiten van Gelderland.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie Gelderland zijn verdeeld onder drie ambities:

- Divers Gelderland: Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
- Dynamisch Gelderland: De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi Gelderland: De Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze

ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Daarnaast dient afgewogen te worden of de ontwikkeling past bij de doelen in Gelderland en hoe de ontwikkeling extra kwaliteit toevoegt aan een gebied.

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen in de regio Stadsregio. De kwaliteiten van de Stadsregio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio. Prioritaire clusters, met samenwerking van overheid, ondernemingen en kennisinstellingen, zijn:

- Health Valley: medische technologiecluster in Nijmegen en omgeving (verbondenheid bedrijven, overheid, gezondheidszorg en kennisinstellingen);
- Creatieve Industrie: innovatie culturele sector met name in Arnhem;
- Energie- en Milieutechnologie, met een zwaartepunt in Arnhem.

Binnen de regio is, naast bevolkingsgroei in het kerngebied, sprake van afname van bevolkingsgroei en krimp aan de randen en in de voormalige groeikernen. Volgens de woningmarktmonitor van de provincie Gelderland is er in de gemeente Heumen sprake van een afnemende bevolkingsgroei.

De effectuering van de Omgevingsvisie Gelderland vindt plaats door middel van beleidsregels die gelezen moeten worden in relatie met de daarbij horende kaarten. Het plangebied is niet gelegen in specifieke beleidsregels behorende bij de kaarten.

Onderhavig planvoornemen voorziet in ontwikkeling van 20 aaneengebouwde woningen in een inbreidingslocatie in Malden. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te worden doorlopen. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. In paragraaf 3.1.3 is reeds op de ladder ingegaan die gedetailleerd wordt getoetst in paragraaf 3.3.5. Een nadere afweging ten aanzien van de functie wonen, zowel voor wat betreft de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte, volgt in respectievelijk de paragrafen 3.3.2 tot en met 3.3.4. Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de provincie Gelderland, mits voldaan wordt aan de Gelderse ladder en de regionale woningbouwafspraken.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze omgevingsverordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. De

omgevingsverordening is een juridisch instrument dat net als de omgevingsvisie ingaat op vrijwel alle aspecten van de fysieke leefomgeving. De verordening bevat echter alleen regels ten aanzien van onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid op lokaal niveau juridisch gewaarborgd is.

Beoordeling plan

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) successievelijk de door GS op 9 juni 2015 vastgestelde 'Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio'. Deze nieuwe afspraken vervangen het KWP 3. GS hebben ingestemd met de nieuwe vorm van woningbouw/programmering volgens het stoplichtmodel. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 3.3.5.

Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland, mits het plan ten aanzien van het aspect wonen past binnen de provinciaal vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen. Dit aspect wordt behandeld in de navolgende paragrafen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heumen 2025

Algemeen

Structuurvisie Heumen 2025 is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een structuurvisie, waarin structuurvisie Malden uit 2009 opnieuw is bevestigd, die van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Heumen. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Het geeft het kader aan waarbinnen onderhavige ontwikkeling plaats dient te vinden.

De kern Malden is het grootste dorp binnen de gemeente Heumen. Er wonen ruim 10.000 mensen. Malden is de hoofdkern van de gemeente en beschikt over een omvangrijk aanbod aan voorzieningen, waaronder: het winkelcentrum, zorgcentra, het gemeentehuis, het cultureel centrum, de bioscoop, het zwembad en de bibliotheek. Malden is ruimtelijk opgebouwd uit in de tijd opeenvolgend gebouwde woonwijken die rondom het centrum zijn aangelegd. Als gevolg hiervan neemt het centrum nog altijd een vrij centrale plek in binnen het dorp. Wel is met de groei en vernieuwing van het dorp een groot deel van de historische bebouwing en het historische karakter verdwenen.

De gemeente kiest voor een meer terughoudende rol waarin zij minder taken zelf gaat doen en meer een regierol op zich zal nemen. Hierbij worden onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht.

Wonen

Op gemeenteniveau is sprake van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Starters, ouderen en jongeren dienen extra aandacht te krijgen om hun positie op de woningmarkt te versterken.

Het streven van de gemeente is erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010. Voor Malden is het een streven in relatie tot de beschikbare locaties en het behoud van de kwaliteit als groen dorp.

In kwalitatieve zin kent de gemeente Heumen een relatief eenzijdig opgebouwde woningvoorraad, bestaande uit met name grote eengezinswoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand). De huursector is er ten opzichte van omliggende gemeenten relatief klein.

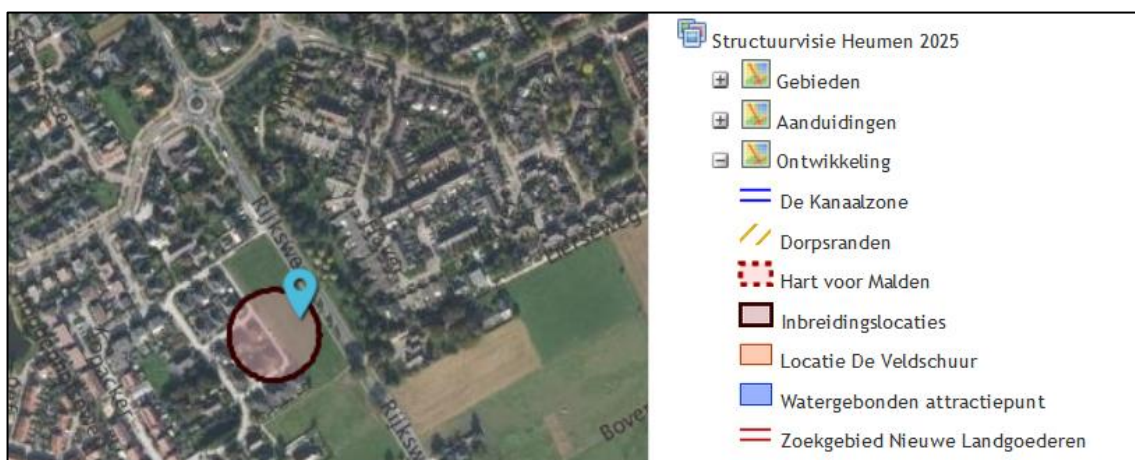
In Malden zijn veel voorzieningen aanwezig. Daarom zal in het woningbouwprogramma extra aandacht zijn voor de bouw van levensloopbestendige woningen en voor woningen voor (jonge) starters. Daarnaast zal vooral ook in de bestaande woningvoorraad ingezet worden op aanpassingen die woningen breder inzetbaar maken en ouderen de mogelijkheid bieden langer zelfstandig te blijven wonen.

Er zal gebouwd moeten worden ten behoeve van de leefbaarheid. Mede daarom zal de woningbouwopgave verdeeld worden over alle kernen. In Malden gaat het om inbreiding. In de drie kleine kernen ligt de nadruk meer op gefaseerde en kleinschalige uitbreidingen. Het woningbouwprogramma wordt gestuurd op basis van de kwaliteiten van een locatie en de lokale behoefte. Voor Malden geldt dat geen uitbreiding meer aan de orde is, maar alleen inbreiding. Deze inbreiding vindt plaats op percelen waar bebouwing al aanwezig is en waar mogelijkheden ontstaan voor functiewijzigingen. Groengebieden (zoals parken) worden niet ingezet voor inbreiding.

Inbreidingslocaties

In Malden liggen een aantal inbreidingslocaties, zoals deze zijn benoemd in de 'Structuurvisie Malden' uit 2009. Deze visie wordt met de Structuurvisie Heumen bevestigd. Onderhavig planvoornemen is als inbreidingslocatie genoemd, zoals op navolgende afbeelding is te zien.

Het is de bedoeling dat hier nieuwe woningbouw plaatsvindt, mogelijk met aanvullende voorzieningen. In de toekomst is het ook mogelijk dat op andere locaties woningbouw plaatsvindt, maar dan alleen in het geval van herstructurering.



Uitsnede kaartbeeld 'Ontwikkeling' Structuurvisie Heumen 2025

Ruimtelijke visie

- op de inbreidingslocaties is nieuwe woningbouw mogelijk. Waar mogelijk en noodzakelijk kunnen aanvullende voorzieningen worden toegevoegd (bijvoorbeeld zorgvoorzieningen, maar ook commerciële voorzieningen);
- de nieuwe bebouwing sluit in maat en hoogte aan op de bestaande omgeving en/of refereert aan de voormalige bebouwing;
- het parkeren wordt opgelost op eigen erf/perceel;
- er is sprake van een groene/landschappelijke inrichting en inpassing die aansluit bij het groene karakter van de buurt;
- de inbreidingslocaties worden aangemerkt als gebieden van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan hierboven beschreven uitgangspunten uit de Structuurvisie Heumen. Met dit bestemmingsplan wordt de aanwijzing tot inbreiding planologisch-juridisch mogelijk, en wordt middels goedkope woningen aansluiting gezocht bij starters op de woningmarkt.

3.3.2 Nota Herijking woningbouwprogramma Heumen (Metrum, 7-11-'13)

In deze nota is in kaart gebracht in hoeverre de huidige plancapaciteit in kwantitatieve en kwalitatieve zin strookt met de toekomstige vraagontwikkeling op de woningmarkt in de gemeente Heumen. Hieruit blijkt dat er voor de periode tot 2025, uitgaande van demografische trends en de ontwikkeling van de woningmarkt, een behoefte bestaat voor uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Heumen van in totaal 450 woningen. Over de nota heeft op 19 december 2013 besluitvorming door de gemeenteraad plaatsgevonden.

Uit de nota blijkt dat er voor de periode tot 2025, uitgaande van de demografische trends en de ontwikkeling van de woningmarkt, een behoefte bestaat voor uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Heumen van in totaal 450 woningen. Deze behoefte aan nieuwe woningen wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door groei van het aantal huishoudens, ondanks een geleidelijke en beperkte bevolkingskrimp.

Daarbij heeft de gemeenteraad het college expliciet opdracht gegeven om in het bekende woningbouwprogramma in heroverweging te nemen. Omdat het aangepaste woningbouwprogramma juist de nadruk legt op woningbouw in Malden is het noodzakelijk zo snel mogelijk de zachte plannen hard te maken. Dit betekent dat prioriteit is gegeven aan de voormalige schoollocatie Jozefschool, Raadhuisstraat, Veldschuur en onderhavig planvoornemen 'Vieracker'.

Per project is daarbij aangeduid wat de vervolgstappen zijn. Voor onderhavig plan is besloten de locatie nader uit te werken als ontwikkellocatie voor woningbouw, ook omdat de locatie nagenoeg bouwrijp ligt te wachten. Vieracker betreft de laatste bouwfase van de wijk Hoogenhof gelegen tussen het buurtje van de Vieracker en de Rijksweg. Gelet op het karakter van deze buurt en de ligging aan de Rijksweg ligt de bouw van grondgebonden woningen hier het meest voor de hand. De doelgroep is met name starters en jonge gezinnen.

3.3.3 Haalbaarheidsonderzoek Woningbouwlocaties Heumen (Metrum, 29-04-'14)

Het haalbaarheidsonderzoek doet een voorstel voor prioriteitsstelling van de ontwikkeling en realisatie van negen locaties en geeft doorkijk naar de te volgen ontwikkelstrategie. In totaal kunnen in Malden op zes locaties circa 145 woningen gerealiseerd worden.

Prioriteit 6: Vieracker

De planning gaat uit van realisatie in de periode 2015-2020, waarbij prioriteit wordt gelegd bij onder andere Vieracker. In de planning wordt ingezet op realisatie tegelijkertijd met Jozefschool en Raadhuisstraat. Dit zou voor de lokale woningmarkt geen probleem moeten zijn aangezien de Vieracker gericht is op een ander marktsegment dan de locaties Jozefschool en Raadhuisstraat.

3.3.4 Uitvoeringsprogramma gemeentelijke woningbouwlocaties (10-07-'14)

In lijn met de 'Nota herijking van het woningbouwprogramma' is voor de locatie Vieracker voor de periode tot en met 2020 voorzien in de realisering van maximaal 25 betaalbare en middeldure rij- en hoekwoningwoningen.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de raadsbesluiten van 7 november 2013, 10 juli 2014 en 29 april 2014. Op 31 maart 2016 is besloten het woningbouwplan bij te stellen naar 20 woningen.

3.3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten behoeve van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro worden de drie stappen doorlopen.

Trede 1

In het kader van de eerste trede moet worden beoordeeld of er een actuele regionale behoefte bestaat aan de stedelijke ontwikkeling. Die behoefte moet inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van concrete gegevens. Omdat het bovendien moet gaan om een regionale behoefte, vereist deze eerste trede een regionale afstemming.

Op 11 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Heumen ingestemd met de door de Stadsregio Arnhem Nijmegen voorgelegde regionale en subregionale Woonagenda 2014. Deze Woonagenda vormt het kader voor het opstellen van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. In de Woonagenda is vastgelegd dat door de van de Stadsregio deel uitmakende gemeenten voor de periode 2011 tot en met 2020 per subregio een woningbouwprogramma wordt opgesteld, dat is afgestemd op de woningbehoefte van die regio zoals deze volgens het model Socrates van het ABF is vastgesteld. Heumen maakt deel uit van de subregio Nijmegen en omgeving, waarvan behalve Heumen de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Groesbeek deel uit maken.

Omdat bij de uitwerking van het subregionale woningbouwprogramma in de loop van 2014 bleek dat de gemeenten in de subregio gezamenlijk meer woningen hadden geprogrammeerd dan volgens de prognose die is opgesteld met toepassing van het model Socrates nodig is, is afgesproken dat zij hun programma tegen het licht zullen houden en de daarin opgenomen plannen met behulp van het zogenaamde stoplichtmodel zullen prioriteren, herprogrammeren, faseren of uit de markt nemen. Het stoplichtmodel is een instrument om

woningbouwplannen te categoriseren en met behulp van deze categorisering te prioriteren. Met toepassing van een aantal criteria, waarvan de belangrijkste zijn de behoefte, het woonmilieu en de mate waarin wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, worden alle plannen voorzien van een codering groen, oranje of rood. De betekenis van deze codering is als volgt.

- **Groen:** Plannen die liggen in een aantrekkelijk woonmilieu, voldoen aan de behoefte op gemeentelijk/subregionaal niveau en waarvan de locatie voldoet aan de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Actie: doorgaan.

- **Oranje:** Plannen die voldoen aan de Ladder, maar qua programma niet aansluiten op de huidige behoefte.

Actie: faseren of herprogrammeren.

- **Rood:** Plannen die niet (meer) voldoen aan de huidige woningbehoefte, die niet in een aantrekkelijk woonmilieu liggen en/of niet voldoen aan de Ladder.

Actie: stoppen.

In april 2015 hebben de gemeenten van de subregio Nijmegen en omgeving overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Uitgangspunten van de gemaakte afspraken zijn een tijdhorizon van 10 jaar met als startpunt 2015 en een jaarlijkse actualisatie van het programma op basis van actuele prognoses.

Volgens de Socratesprognose is er in de gemeente Heumen in de periode 2011 t/m 2024 behoefte aan toevoeging van netto 464 woningen. In de periode tot en met 2014 zijn 176 woningen gerealiseerd, zodat er in de periode 2015 tot en met 2024 nog een opgave van 288 woningen resteert. Het college van burgemeester en wethouders van Heumen heeft op 14 april 2015 een voorlopig programma vastgesteld dat voorziet in de realisering van 273 woningen in de periode tot en met 2024, om in de regionale behoefte te voorzien.

De onderhavige locatie is met 20 woningen opgenomen in het hiervoor bedoelde, door burgemeester en wethouders vastgestelde voorlopige programma. Dit komt voort uit Structuurvisie Heumen 2025, waar de locatie als inbreidingsgebied is aangemerkt. De inbreiding is ook opgenomen in de daaruit volgende beleidsstukken, waarin de haalbaarheid van de locatie wordt bestudeerd. In het 'Uitvoeringsprogramma gemeentelijke woningbouwlocaties' is opgenomen dat onderhavig planvoornemen prioriteit heeft om gerealiseerd te worden. Door de initiatie vanuit de gemeente Heumen heeft reeds afstemming plaatsgevonden met de regio en provincie. Dit bestemmingsplan maakt de zachte plancapaciteit hard, door 20 rijwoningen te bestemmen op onderhavige planlocatie.

Trede 2

In casu gaat het om een locatie binnen bestaand gebied op een plek waar ruimte is voor inbreiding in Malden. Het buitengebied wordt hiermee bespaard, en er wordt aansluiting gezocht met de reeds aangelegde woonwijk Hoogenhof. Er is dus sprake van nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Verder is sprake van woningen voor de doelgroepen starter en sociale huur die op deze locatie dicht bij de Rijksweg zullen gaan wonen. Tenslotte is van

belang dat uit de recente nota 'Herijking woningbouwprogramma gemeente Heumen' blijkt dat er in Malden een tekort aan plancapaciteit is. In de herijking van het woningbouwprogramma wordt onder andere de nadruk gelegd op de doelgroepen zorgbehoevenden, vitale senioren, starters en sociale huur. Door de herijking van het woningbouwprogramma is de benodigde plancapaciteit in Malden verhoogd van 114 naar 273 woningen. De geplande woningen maken deel uit van die plancapaciteit.

Trede 3

Omdat inpassing van de stedelijke ontwikkeling in dit geval mogelijk is binnen het bestaande stedelijke gebied en de ontwikkeling dus niet hoeft te worden gerealiseerd buiten het bestaande stedelijke gebied is de derde trede niet van toepassing.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Kwantitatief gezien blijkt er regionale behoefte te bestaan, en de locatie Vieracker is daarom als prioriteit voor inbreiding. Kwalitatief gezien wordt aangesloten bij de behoefte om voor starters en jonge gezinnen te bouwen.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1 Welstand

Algemeen

In december 2016 is de Welstandsnota vastgelegd door de gemeenteraad van Heumen. In deze nota wordt vastgelegd op welke wijze het welstandstoezicht in de gemeente Heumen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en belangrijke criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente tevens aan de verplichtingen die de Woningwet stelt in artikel 12a. Enerzijds wordt middels een raamwerknota een beeld gegeven van de ruimtelijke karakteristieken van de gemeente, anderzijds worden gebiedsgerichte welstandscriteria vastgelegd op basis van deelgebieden.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gelden gebiedsgerichte welstandscriteria omdat een dergelijk planvoornemen niet vergunningsvrij is. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de Welstandsnota aangeduid is als 'projectmatige uitbreidingswijken'.

Het welstandsbeleid richt zich op het handhaven van de basiskwaliteit die in het oorspronkelijke ontwerp is neergelegd. Het gaat om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de toevoegingen. Vanwege het zorgvuldig ontworpen en samenhangende karakter van de bebouwing op uitbreidingslocaties is regulier welstandstoezicht toegepast: welstandsniveau 2. Hiervoor gelden beoordelingscriteria, waarvan de meest relevante hierna worden opgesomd. Deze beoordelingscriteria zijn zo veel mogelijk toegepast in de regels van dit bestemmingsplan (voor zover dat planologisch-juridisch mogelijk is).

Algemeen

- de voorgaande gebiedsbeschrijvingen en de beleidsuitgangspunten welstand maken deel uit van deze beoordelingscriteria;
- zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

Plaatsing / situering

- bij toevoegingen en aanbouwen dient de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn;
- woningen moeten georiënteerd staan op de openbare weg.

Massavorm

- het aantal bouwlagen en de kapvorm moet afgestemd zijn op de bouwhoogte en de bouwmassa van de belendende bebouwing;

- de bestaande kapvorm en kaprichting moeten gehandhaafd blijven.

Gevelopbouw

- de stijl en de materialisering van nieuwbouw dient aan te sluiten op die van de bebouwing in de omgeving.

Compositie en massaonderdelen

- bij- en aanbouwen moeten duidelijk ondergeschikt blijven aan de hoofdmassa: dit betekent in het algemeen maximaal 1 bouwlaag, voorzien van een plat dak;
- de compositorische opzet van de gevel dient uitgangspunt te zijn bij wijzigingen of toevoegingen.

Gevelindeling

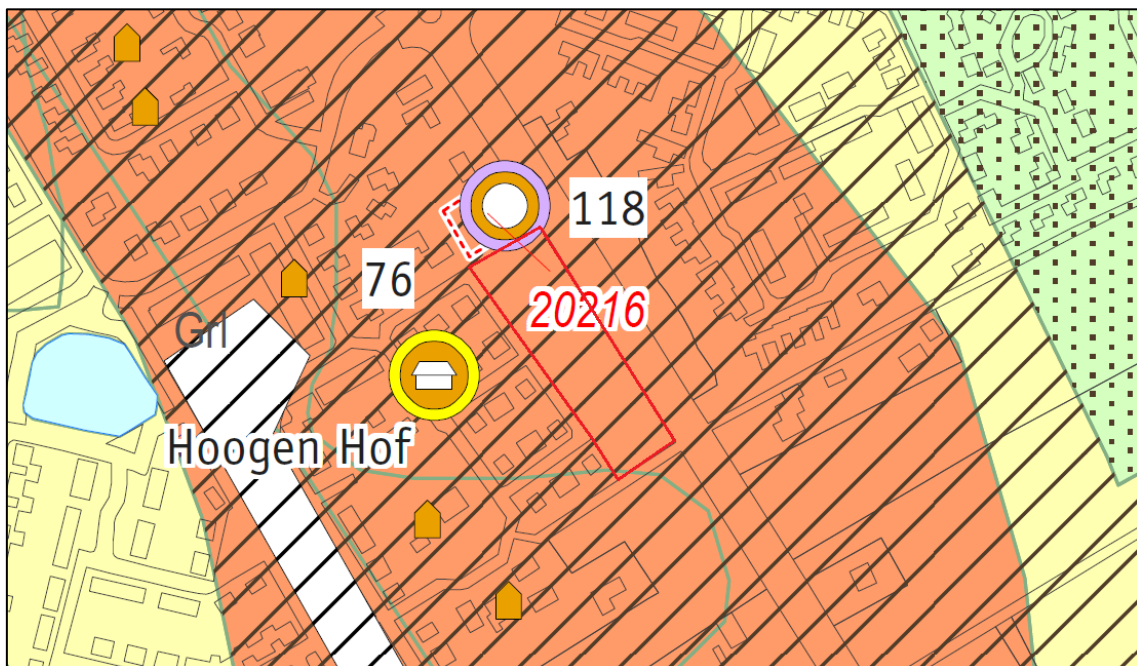
- het gaat om de stelselmatige toepassing van accenten, bijvoorbeeld op koppen of in zichtassen, en van symetrieën in massa, kapvorm en gevelindeling;
- de maat en schaal van de gevelindeling dienen te worden gerespecteerd;
- kopgevels die naar de openbare ruimte zijn gericht dienen een duidelijke expressie te verkrijgen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).



Uitsnede Archeologische waardenkaart, plangebied in rood omlijnd (Bron: Gemeente Heumen, RAAP-rapport 2739)
Het rapport Actualisatie archeologische waarden- en verwachtingskaart en cultuurhistorische waardenkaart (2013) vormt de basis voor te ontwikkelen beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie in Heumen. Het Erfgoedplatform gemeente Heumen leverde aan de totstandkoming van het rapport een belangrijke bijdrage.

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in 'hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering'. Voorheen heeft archeologisch booronderzoek plaatsgevonden het perceel naast het plangebied (Rijksweg 174). Vandaar dat onderzoeksnummer '20216' op voorgaande afbeelding zichtbaar is. Vanwege de hoge verwachtingswaarde volgt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het kader van deze beoordeling is door Archeodienst een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetrokken die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Op grond van de resultaten van het onderzoek is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Omdat het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door middel van steekproefsgewijze boringen wordt niet uitgesloten dat bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen. Eventuele vinding dient conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij Minister gemeld te worden, evenals bij de gemeente Heumen.

De voorgestane ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.2.2 Cultuurhistorie

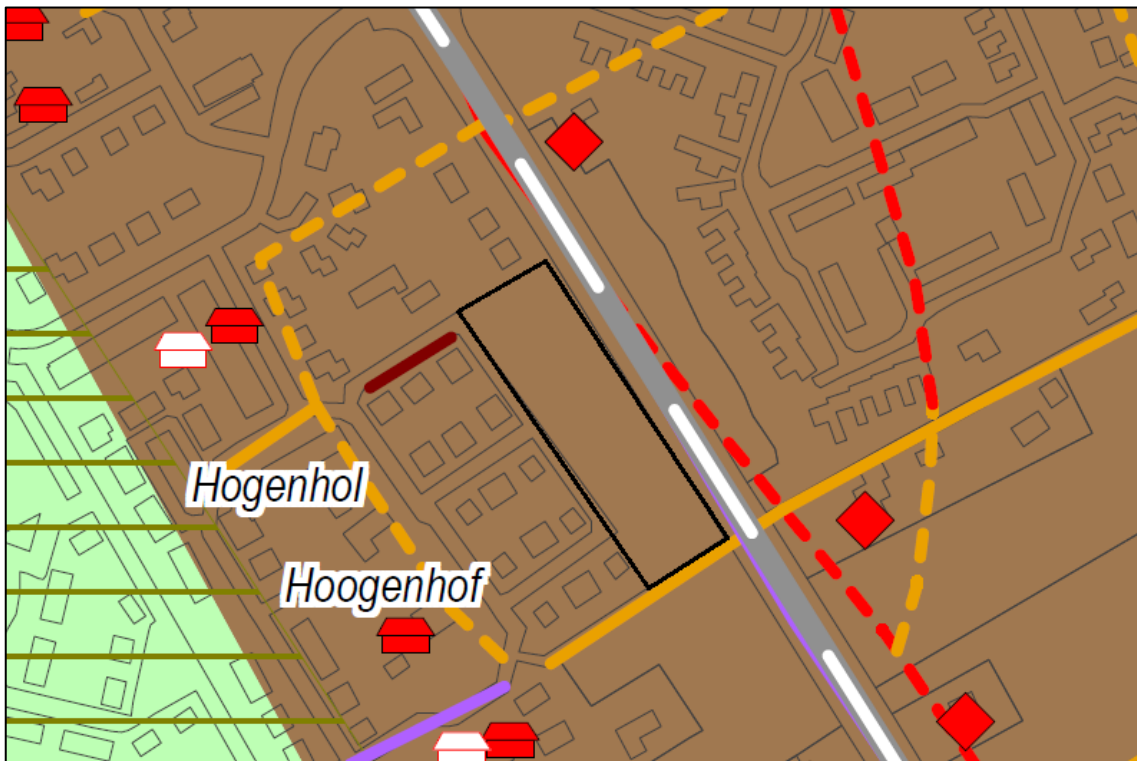
Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. In 2013 is door archeologisch adviesbureau RAAP een actualisatie van de archeologische waarden en verwachtingskaart en cultuurhistorische waardenkaart uitgevoerd. De resultaten van deze actualisatie zijn vastgelegd in RAAP-rapport 'Een verscheidenheid aan landschappen tussen Maas en Nederrijkswald', nr. 2739, d.d. 14 november 2013. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Beoordeling plan

Op basis van de navolgende afbeelding kan worden geconcludeerd dat het plangebied gelegen is op 'droge kamponginginning'. Daarnaast grenst het zuidelijk gedeelte van het plangebied aan een oud pad (voor 1832). Dit pad blijft gehandhaafd en valt niet in het plangebied. Onderhavig

plangebied maakt deel uit van een gebied met zeer lage cultuurlandschappelijke waardering. Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.



Uitsnede digitale kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie (plangebied zwart omlijnd)

4.3 Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Rivierenland. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Gelderland en vervolgens wordt ingegaan op het beleid van waterschap Rivierenland. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

Beleid Waterschap Rivierenland

[Waterbeheerplan 2016-2021](#)

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het

uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Waterplan gemeente Heumen

Malden ligt dan wel hoog en droog op de oeverwallen, toch valt er genoeg te doen met water. Dat blijkt wel uit het waterplan dat de gemeente Heumen en Waterschap Rivierenland samen hebben opgesteld. Het waterplan Heumen gaat alleen over water in het stedelijk gebied van Heumen.

Door "samen werken aan water", willen de gemeente en het waterschap bijdragen aan het creëren van een duurzame samenwerking om "water" in de verscheidenheid van belangen binnen het bebouwde gebied een belangrijke plaats te geven. In het waterplan wordt uitgegaan van de gezamenlijke visie van waterschap en gemeente:

"Het creëren van een veerkrachtig watersysteem waarbij kwalitatieve en kwantitatieve doelen voor oppervlaktewater en waterketen gezamenlijk worden opgepakt, waarbij beleving van het watersysteem zo veel mogelijk wordt versterkt".

In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen.

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Rapportage Watertoets

In dit kader is door Econsultancy een watertoets uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bijgevoegd aan deze toelichting. Hieronder volgen de belangrijkste resultaten.

Bodem en grondwater

De Bodem bestaat tot circa 1,0 à 1,5 m –mv uit zwak siltig, matig fijn zand en is zwak humeus en zwak tot matig grindig. De ondergrond bestaat overwegend uit zwak siltig, zwak tot matig grindig, matig tot zeer grof zand. Op 5 september 2016 is een grondwaterstand waargenomen van 4,0 meter beneden maaiveld.

Op basis van gegevens van het Dinoloket is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op circa 8,1 m +NAP gelegen ($\pm 3,7$ m -mv). Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in noordwestelijke richting. De ontwatering is ten aanzien van het bouwpeil in de toekomstige situatie voldoende.

De doorlatendheid van de aanwezige grindige, matig fijne zandlagen wordt geclassificeerd als goed doorlatend. De dieper gelegen matig tot zeer grove zandlagen worden geclassificeerd als zeer goed doorlatend en zijn uitermate geschikt voor infiltratie.

Toekomstige situatie

Ten opzichte van de huidige situatie bedraagt de toename in het verhard oppervlak 3.875 m². In de toekomstige plannen dient ook nog rekening gehouden te worden met het afstromende wegwater van de Rijksweg. In totaal gaat het om een wegoppervlak van circa 480 m². Bui T = 100 + 10% (664 m³/ha) mag niet tot overlast leiden en dient binnen het plan opgevangen te worden.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder.

Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. In de toekomstige openbare bergings- c.q. infiltratievoorziening dient in ieder geval 290 m³ geborgen te kunnen worden.

De voorkeur van de initiatiefnemer gaat uit naar een gescheiden systeem (infiltratieriool) inclusief bovengrondse berging. Op basis van het toekomstige plan wordt hemelwater op conventionele wijze ingezameld en geborgen onder het wegoppervlak door middel van een infiltratieriool onder de weg. Vanuit het infiltratie riool kan overtollig hemelwater overstorten op een zaksloot langs de Rijksweg. Het plan voorziet daarbij in de mogelijkheid om parallel aan de Rijksweg een bovengrondse zaksloot te realiseren.

Het systeem is ontworpen op een situatie waarbij circa 66,4 mm neerslag valt te verwerken. Om een situatie te verwerken waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 66,4 mm dient het systeem te worden voorzien van een overstortmogelijkheid op het riool.

Vuilwater

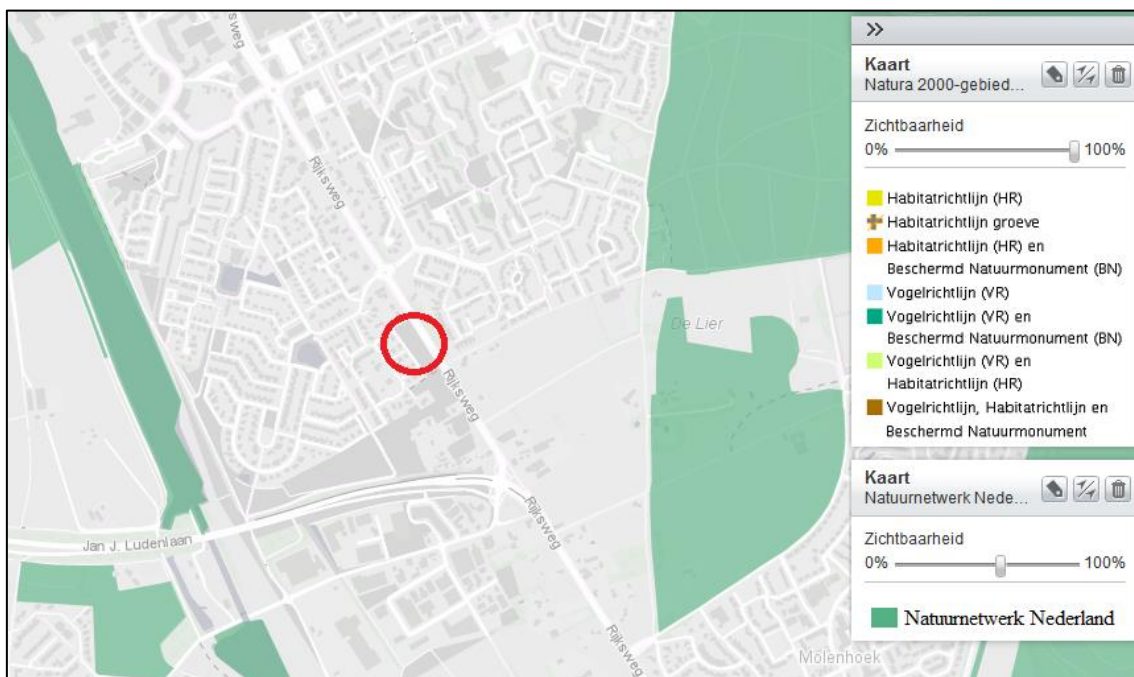
Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal nader besproken moeten worden. Als gevolg van de ontwikkeling (20 woningen) zal het aanbod aan vuilwater toenemen met circa 6.000 l = 6,0 m³ per dag.

Op basis van de gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling is in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht voor de bestemmingswijziging.

4.4 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader van met name de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet voorziet voornamelijk in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten. Ten behoeve van de ontwikkeling van het perceel is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Tritium Advies B.V. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Beschermde natuurgebieden rondom het plangebied (plangebied in rode cirkel)

(Bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden

Op voorgaande afbeelding is het plangebied met haar ecologisch waardevolle gebieden in markeringen weergegeven. De donker groene markeringen betreffen Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN-gebieden). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied betreft 'Heumensoord'.

Gezien de afstand, aard en relatief beperkte omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de Natuurnetwerk Nederland als Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en het Natuurnetwerk Nederland.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Het plangebied is in de huidige situatie in zijn geheel onbebouwd en zal in de toekomstige situatie in zijn geheel bebouwd zijn middels rijwoningen en bijbehorende ontsluiting en groenvoorzieningen. In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor de vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop-, en veegsporen, nesten, hollen uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden, verblijfplaatsen en vaste vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen aangetroffen. In het plangebied zijn bovendien geen bomen, heesters en gebouwen aanwezig. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Zorgplicht

Ten slotte geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat de werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor de betreffende soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben. Het uitvoeren van nader

onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde. De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de algemene zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.

4.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1 Bodemkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden en/of een functiewijziging mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Door Tritium Advies is in november 2015 een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van dit vooronderzoek is bepaald of op de locatie of op delen van de locatie bodemverontreiniging verwacht kan worden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt;
- wel is de verwachting dat op basis van de bedrijfsactiviteiten van een nabijgelegen voormalige chemische wasserij dat het diepe grondwater (> 8 m-mv) sterk verontreinigd is met oplosmiddelen;
- op grond van het vooronderzoek wordt de grond en het ondiepe grondwater als 'niet-verdacht' beschouwd met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging.

Beoordeling plan

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodemkwaliteit. Een nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig voor onderhavig planvoornemen.

5.2 Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg (N844) en de Jan J. Ludenlaan (N271). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur, namelijk de Vieracker en Grote Loef. Derhalve is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voor de gezoneerde weg Jan J. Ludenlaan (N271) en de ongezoneerde wegen Vieracker en Grote Loef geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Rijksweg (N844) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. In het rapport wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 Wgh. Ook wordt geadviseerd om geluidsmuren te realiseren. Deze zijn met een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB zal door toepassing te geven aan de juiste geluidwerende materialen en maatregelen een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden.

Industrie-en spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen die tot geluidhinder kunnen leiden voor het plangebied.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht

- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Beoordeling plan

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 20 rijwoningen op een braakliggende locatie nabij de Rijksweg. Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het evident dat deze ontwikkeling tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen. Het is aannemelijk dat deze ontwikkeling nauwelijks invloed heeft op luchtkwaliteit, met een geschatte toename van het aantal extra voertuigbewegingen met 272 per etmaal (worst-case).

Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van

30 meter wordt vermindert naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt vermindert naar 0 meter.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 20 rijwoningen (kwetsbare objecten). In de directe omgeving komen enkele andere functies dan wonen voor. Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als rustige woonwijk, waardoor de oorspronkelijke richtafstanden worden aangehouden.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Richt-- afstand	Afstand tot plan- gebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
De Tovercirkel	852	Scholen voor basis onderwijs	0 m	0 m	30 m	0 m	30 m	400 m
Tapperij De Blokhut	561	Café's, bars	0 m	0 m	10 m	10 m	10 m	260 m
Austria Sport	47	Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m	0 m	10 m	0 m	10 m	230 m
VCM Malden	931	Maneges	50 m	30 m	30 m	0 m	50 m	270 m

Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven en niet-woonfuncties

Zoals in bovenstaande tabel te zien is zijn er enkele niet-woonfuncties gelegen in de nabijheid van het plangebied. Het woon- en leefklimaat van de te realiseren wooneenheden wordt niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties, omdat deze allen op ruimere afstand zijn gelegen van het onderhavig planvoornemen vergeleken met de meest maatgevende richtafstand. Anderzijds worden niet-woonfuncties niet geschaad door onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

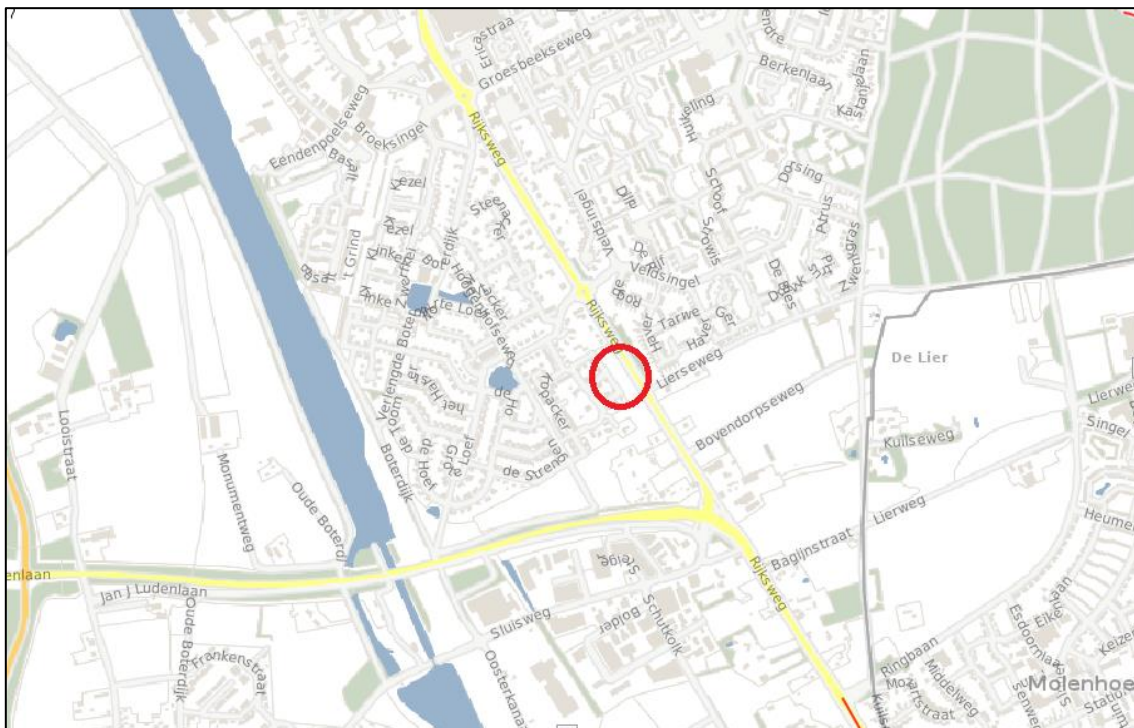
Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.



Uitsnede risicokaart, plangebied in rode cirkel (Bron: risicokaart.nl)

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de

nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

5.6 Milieueffectrapportage

Algemeen

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1988 (artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer);
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Beoordeling plan

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. Daarom wordt getoetst aan het Besluit m.e.r. Het planvoornemen voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling (stedelijk ontwikkelingsproject). Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen (20 woningen) valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Exploitatieplan

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

Het onderhavige project betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Om die reden is het opstellen van een anterieure overeenkomst of het sluiten van een anterieure overeenkomst niet aan de orde. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In onderhavig geval is de gemeente de initiatiefnemer, zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven. Eventuele planschade die voortkomt uit de nieuwe ontwikkeling is gedekt door de grondexploitaties.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij

onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.

Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 26 april tot en met dinsdag 6 juni 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de notitie “Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Vieracker, Malden”, die als bijlage bij het raadsbesluit is opgenomen. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Na de ter inzage legging is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In het raadsbesluit is een overzicht van de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1 Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Malden-Vieracker' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Malden-Vieracker'.

7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Malden'. Dit bestemmingsplan bevat de volgende enkelbestemmingen:

Groen

De groenstrook evenwijdig aan de Rijksweg is opgenomen als onderhavige bestemming. Deze gronden zijn aangewezen voor plantsoenen, groenstroken, bosplantsoenen, (fiets)paden, bermen, speelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Daarnaast is het ook mogelijk

waterhuishoudkundige voorzieningen te plaatsen of situeren, zoals een wadi of ondergrondse voorziening voor infiltratie van regenwater.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals een geluidwerende voorziening, mag maximaal drie meter bedragen. Palen en masten mogen maximaal zes meter in de hoogte worden gebouwd.

Verkeer

De wegen, voet- en fietspaden binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Bermen en parkeervoorzieningen zijn tevens binnen deze bestemming toegestaan. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met een maximale hoogte van drie meter. Lichtmasten en verwijsborden mogen een hoogte van tien meter hebben. Speeltoestellen een hoogte van vier meter en erfafscheidingen een hoogte van één meter.

Wonen

De in het plangebied voorkomende woningen vallen onder de bestemming 'Wonen'. Gekozen is voor één woonbestemming, waarin solitair het woningtype 'aaneengebouwd' is ondergebracht.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'. Bij de woningen die georiënteerd zijn op de Rijksweg bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 7 en 11 meter. Voor de overige woningen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 6 en 10.

Als gevolg van het wegverkeerslawaai is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding – 1, - 2 en – 3 een geluidwerende voorziening te realiseren en in stand moet worden gehouden. Dit betekent dat de woningen niet in gebruik mogen worden genomen voordat een dergelijke voorziening is gerealiseerd. Daarnaast moet de muur aan de zijde van openbaar gebied groen worden aangeplant.

Voor de aan- en uitbouwen alsook bijgebouwen geldt een maximum bouwhoogte van 3 en 5 meter. De bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen. Bovendien geldt voor alle bebouwing tezamen een maximum bebouwingspercentage van 60%. Deze bepalingen vullen elkaar aan.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

- 1 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Archeodienst
- 2 Vooronderzoek bodem, Tritium Advies
- 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium Advies
- 4 Quicksan Flora en Fauna, Tritium Advies
- 5 Watertoets, Econsultancy