

BESTEMMINGSPLAN

Toelichting



Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01



Bestemmingsplan

*Droogsestraat 13a en 13b in Malden
Gemeente Heumen*

Titel: Bestemmingsplan Droogsestraat 13a en 13b Malden

Versie: 1.2

Datum: 3 maart 2023

Opsteller: [REDACTED]

Beknopte inhoud: Realisering van een twee-onder-een-kapwoning aan de Droogsestraat in Malden.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.	Het plan	5
2.1	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	5
2.2	De planlocatie	6
2.3	Het plan	7
3.	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Ruimtelijke aspecten	16
4.1	Flora en fauna	16
4.2	Cultuurhistorie	19
4.3	Archeologie	20
4.4	Mobiliteit en parkeren	22
4.5	Technische infrastructuur	23
5.	Milieuhygiënische en omgevingsaspecten	24
5.1	Bodem en grondwater	24
5.2	Geluid	24
5.3	Luchtkwaliteit en fijn stof	25
5.4	Externe veiligheid	26
5.5	Bedrijven en milieuzonering	27
6.	Waterparagraaf	30
6.1	Inleiding	30
6.2	Beleid waterschap	30
6.3	Gemeentelijk waterbeleid	30
6.4	Waterhuishoudkundige situatie	31
6.5	Uitwerking waterparagraaf	31
6.6	Advies waterschap	32

7.	Uitvoerbaarheid	33
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	33
7.2	<i>Maatschappelijk</i>	33
8.	Afwegingen	34

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: bodemonderzoek;

Bijlage 2: akoestisch onderzoek;

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna;

Bijlage 4: Watertoets

Bijlage 5: Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Selectiebesluit verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 7: Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 8: Selectiebesluit proefsleuvenonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel aan de Droogsestraat in Malden. Het is een onbebouwd perceel, gelegen binnen de bebouwde kom. Er is het voornemen om deze open plek te bebouwen met een 2-onder-1 kap woning. Hiertoe is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Heumen.

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Heumen heeft op 22 september 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan voor een aaneengebouwde woning en de splitsing van het perceel.

Aan deze principe medewerking zijn voorwaarden verbonden, die in de verdere uitwerking van het plan gerealiseerd moeten worden. Om dit bouwplan mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, met de daarbij behorende onderbouwing dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij de uitwerking van het bouwplan zijn door de gemeente de volgende inrichtingseisen meegegeven:

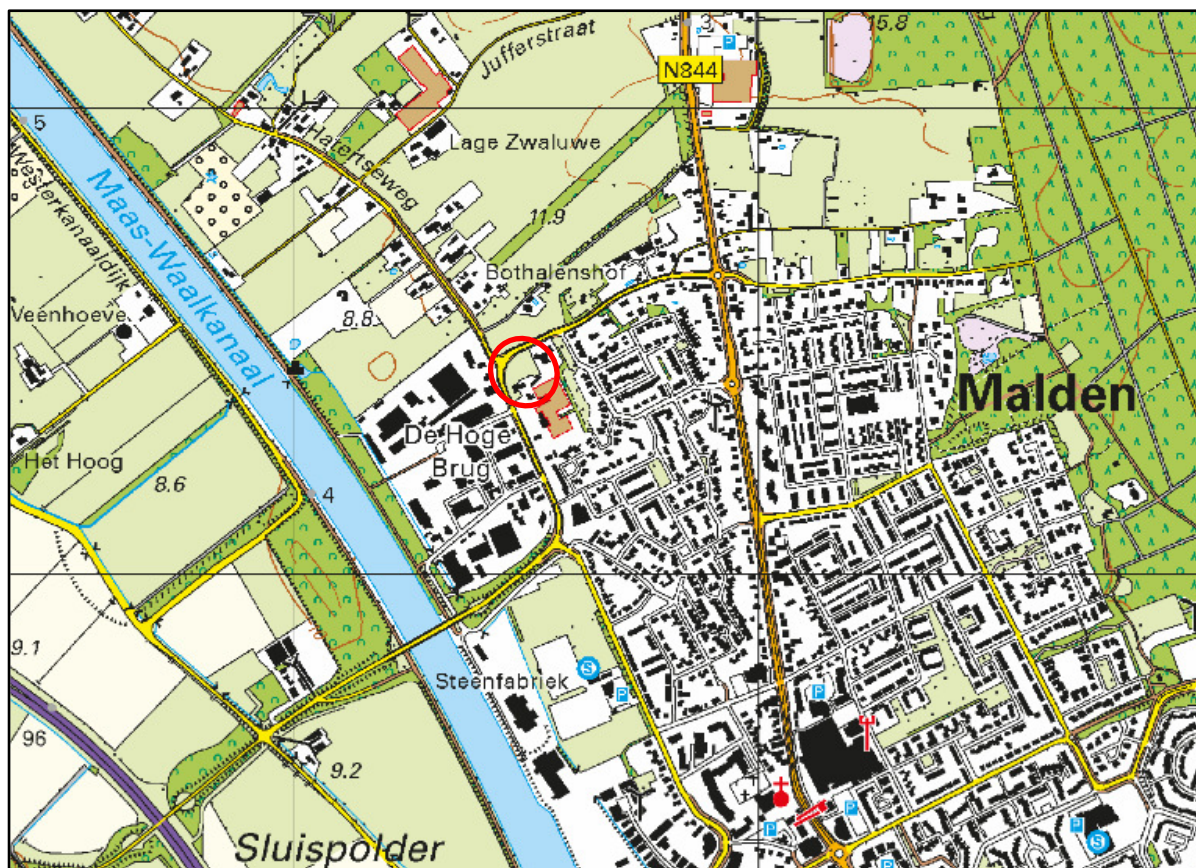
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
- Afkoppelen van het eigen hemelwater
- Aansluiting van de vuilwaterafvoer op het gemeenteriool
- Voldoende hoog bouwpeil in verband met mogelijke wateroverlast
- Ontsluiting van het perceel bij voorkeur via de bestaande naastgelegen inritten
- Situering van het woongebouw in overeenstemming met het naastgelegen pand Droogsestraat 11a.

In deze toelichting wordt het plan verder uitgewerkt en onderbouwd. Daarbij zal ingegaan worden op de volgende zaken:

- Een beschrijving van de bestaande situatie;
- De beoogde planopzet en inrichting van het perceel;
- De inpassing in de beleidskaders;
- De ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden;
- Procedurele aspecten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Malden, aan de Droogsestraat tussen de nummers 11a en 15. Kadastraal is het gebied bekend als gemeente Heumen, sectie G, nummer 4088 Het perceel is 1.700 m² groot.



Figuur 1.1: topografische kaart [TOP25 PDOK Viewer]



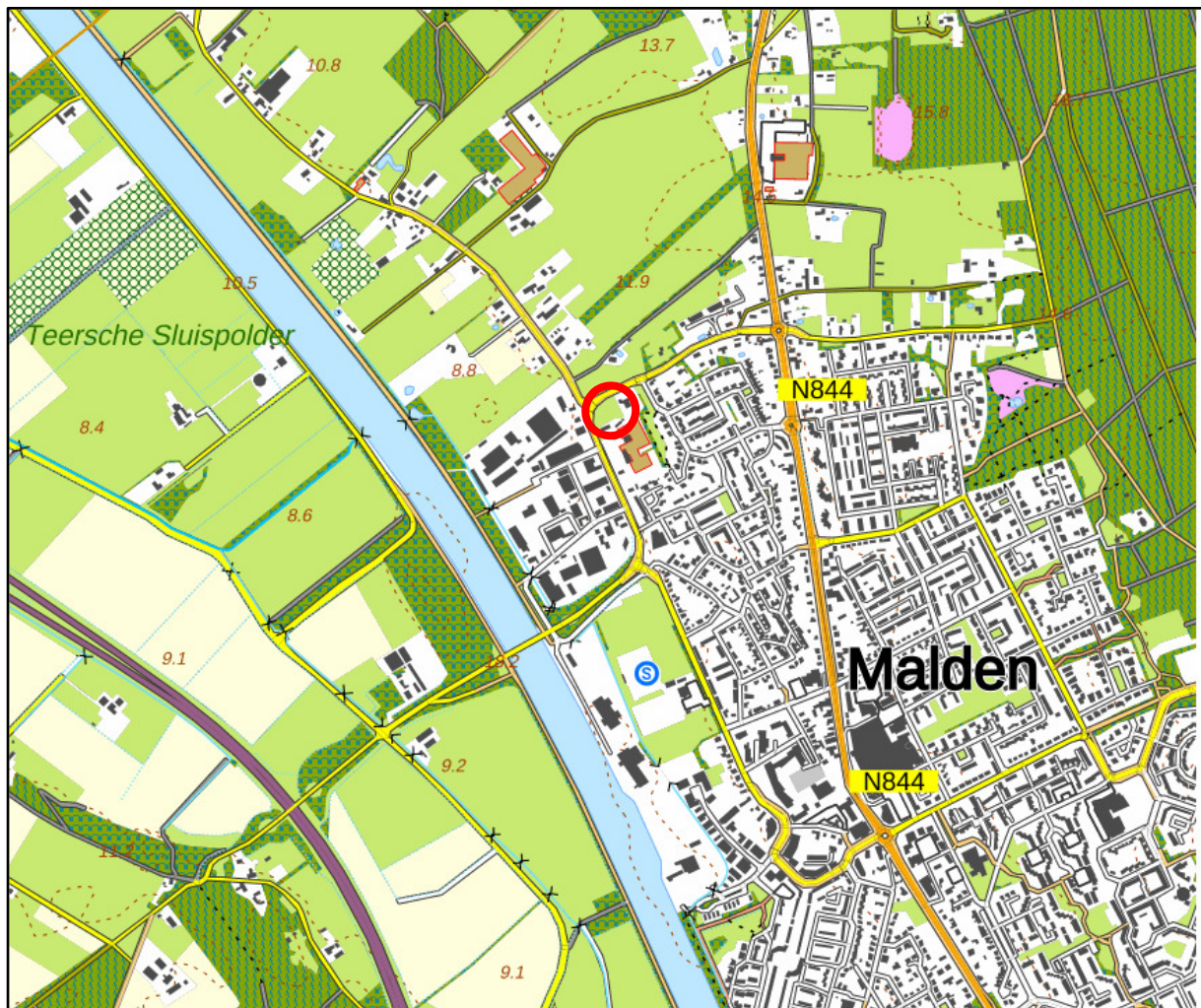
Figuur 1.2: kadastrale situatie [Kadaster]

2. Het plan

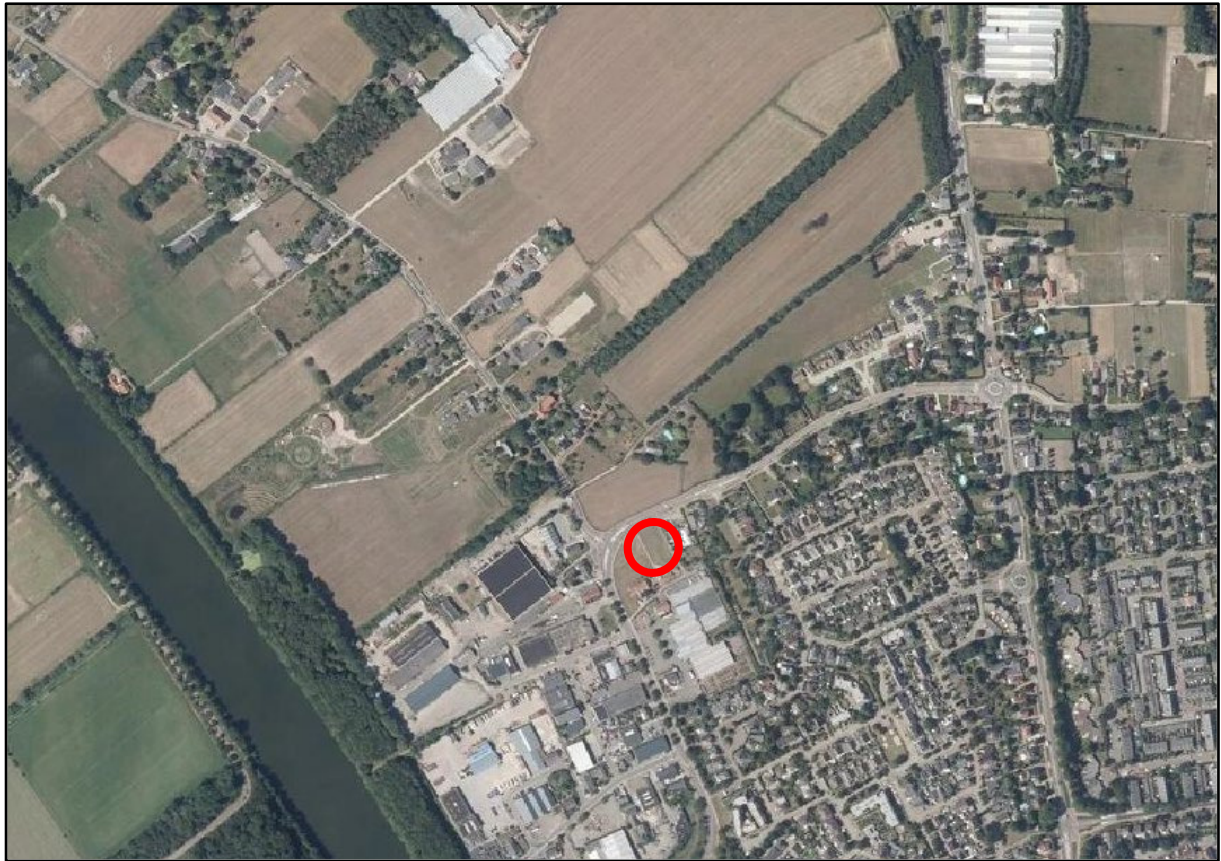
2.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied ligt aan de Droogsestraat in Malden. Het is gelegen in de bebouwde kom van Malden. In groter verband ligt de locatie tussen de provinciale weg N844 en het Maas-Waal Kanaal. De Droogsestraat vormt een harde grens tussen de bebouwde kom en noordelijk gelegen buitengebied. Het perceel is gesitueerd tussen de projectmatige woonbebouwing aan de oostzijde, en het bedrijventerrein De Hoge Brug aan de westzijde.

De locatie wordt ontsloten via de Droogsestraat, een oost-west verbinding naar de Rijksweg (N844) die de hoofdverbinding van Malden vormt. Ten zuiden van de Droogsestraat is het gebied verstedelijkt, ten noorden ligt het open agrarische buitengebied. Het voorzieningencentrum van Malden ligt op circa één kilometer afstand.



Figuur 2.1: ruimtelijke hoofdstructuur [Topografische Dienst]



Figuur 2.2: Luchtfoto Plangebied [Google Maps]

2.2 De planlocatie

De planlocatie zelf is een onbebouwd perceel grasland. Het is gelegen tussen de nummers 11a en 15. Het perceel is rechthoekig en circa 25 meter breed en 70 meter diep. Het is een open plek nabij de splitsing van de Droogsestraat met de Hatertseweg en de Broekkant.

Het perceel bezit geen eigen ontsluiting op de openbare weg. Ter weerszijden van het perceel ligt wel een inrit. Deze behoren echter tot de belendende percelen.

Via deze inritten wordt aangesloten op de Droogsestraat. Dit is een erftoegangsweg ten behoeve van bestemmingsverkeer. Deze weg heeft een rijbaan met twee rijstroken en ter weerszijden vrij gelegen fietspaden. De fietspaden worden van de rijbaan gescheiden door een berm.

De omgeving van de planlocatie heeft geen specifieke groenstructuur. Het tegenover gelegen gebied heeft een redelijk open karakter, met weinig begroeiing, en vormt de overgang naar het buitengebied.



Figuur 2.3: luchtfoto's bestaande situatie

Het perceel zelf is onbebouwd. Op het naastgelegen perceel bij nummer 15 is een kleine bloemisterij met bedrijfswoning gevestigd. Ten westen is een dubbele woning in boerderijbebouwing aanwezig. Bij deze woning hoort een tweetal bijgebouwen die deels achter op het perceel staan. De achterzijde van het perceel wordt verder omsloten door het aan de Broekkant gevestigde tuincentrum met kwekerij.

Ten westen van de locatie ligt het bedrijventerrein De Hoge Brug. Dit lokale bedrijventerrein is ingericht voor bedrijven met een beperkte milieu uitstraling (categorie 2 bedrijven).

2.3 *Het plan*

Het plan ziet op de bouw van een 2-onder-1 kap woning op het perceel, dat hieronder nader toegelicht zal worden:

- Hoofdopzet van het plan;
- functioneel;
- bebouwing;
- verkeer en parkeren.

Hoofdopzet van het plan

Het plan ziet op de bouw van twee aaneengebouwde woningen op het thans onbebouwde perceel. Op het perceel komt een 2-onder-1 kap woning, met aan de voorzijde een tuininrichting en parkeerplaatsen. Achter de woning komt een tuininrichting met bijgebouwen.



Figuur 2.5: nieuwe situatie

Functioneel

Functioneel worden er twee woningen toegevoegd, met enkel een woonfunctie. Conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan zijn bij woningen aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, bed & breakfast en/of kamerverhuur toegestaan.

Bebouwing

Voor het plan is nog geen concreet bouwplan. Ten behoeve van de aanvraag worden daarom de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden beschreven waar de bouw van de woning aan dient te voldoen. Daarbij wordt aangesloten op de bouwregels voor woningen uit het vigerende bestemmingsplan.

Centraal op het perceel worden twee aaneen gebouwde woningen gerealiseerd, in de vorm van een 2-onder-1 kap woning. De woning wordt georiënteerd op de Droogsestraat. De rooilijn komt verspringend in het verlengde van het naastgelegen perceel. Deze verspringende rooilijn

volgt het ritme van de woningen op nummer 15 en 17. Daarmee wordt aangesloten op de bebouwingstructuur. De bouwmasa dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,5 m te bedragen aan de uiteinden, met dien verstande dat die afstand mag worden verkleind tot 0 m, mits dit deel van het hoofdgebouw 3 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan wordt gebouwd en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m. Voor zover de gronden grenzen aan de openbare weg of het openbaar groen geldt in afwijking van het vorenstaande een bouwhoogte van maximaal 3 meter. De diepte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m, mits de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens minimaal 4 m bedraagt;

Voor het hoofdgebouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter.

Voor bijgebouwen geldt dat er per woning maximaal 50 m² aanwezig mag zijn.

Verder zijn de bouwregels uit het Komplan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en carports van toepassing.

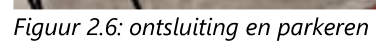
Volkshuisvesting

De woningen richten zich op de doelgroep voor grondgebonden koopwoningen en gezinsbewoning in het middensegment. De twee woningen worden in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen.

Verkeer en parkeren

Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit van nummer 15. Hiermee wordt beoogd om het aantal inritten op de Droogsestraat te beperken en de berm niet verder te versnipperen. Vanaf deze inrit worden beide woningen ontsloten. Met de eigenaar van dit perceel (4089) is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten die voorziet in het recht van overpad voor de ontsluiting van het nieuwe woonperceel.

Bij de woningen is voldoende ruimte om te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeerruimte is voorzien aan de voorzijde van de woning, waar per woning ruimte is voor drie auto's. Ook naast de woning is ruimte voor parkeren, bijvoorbeeld in de vorm van een garage of carport. Om de parkeerplaatsen aan de voorzijde aan het zicht te onttrekken, worden deze voorzien van een groene afscherming (haag) van circa 1,5 meter hoog.



3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het NatuurNetwerk Nederland, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Toets gebiedsgericht beleid:

Het plangebied ligt niet in een van de in het SVIR aangewezen gebieden. Dit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Ladder duurzame verstedelijking

Naast de hoofddoelen uit de Structuurvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Toets:

De bouw van twee nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de kaders voor duurzame verstedelijking. Het wordt niet aangemerkt als een ontwikkeling waarop de ladder duurzame verstedelijking van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het plangebied is gelegen in de stadsregio Arnhem-Nijmegen, deze regio wordt gekenmerkt door onder andere groot stedelijk netwerk met veel voorzieningen, kennisinstellingen en economische kracht in combinatie met de natuurlijke omgeving. Met name in het overgangsgebied, tussen stad en land is aldus de provincie extra aandacht door ruimte te laten voor een creatieve en kwalitatief hoogwaardige invulling van deze stadsrandzones.

In bestaande stedelijke gebied streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De volgende ambitie is hierin opgenomen:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan de bebouwing van een open plek binnen bestaand stedelijk gebied, op de overgang naar het buitengebied. De woningen passen binnen de traditionele vraag naar gezinswoningen.

Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland wordt het provinciale ruimtelijke beleid vertaald in juridische regels. De voornaamste functie binnen de kern is wonen. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen zijn slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende Kwalitatief Woonprogramma en vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Conform de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik dienen stedelijke functies voornamelijk binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voor twee woningen voldoet hier aan. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke woonlocatie, maar de invulling van een open plek binnen de bebouwde kom.

Voor het plangebied zelf zijn verder geen relevante gebiedsaanduidingen of regels van toepassing in relatie tot de beoogde planontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heumen 2025

De gemeente Heumen beschikt over een Structuurvisie Heumen 2025, vastgesteld in 2014. In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid tot 2025. Het plangebied is daarbij gesitueerd in de kern Malden.

Het gebied

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.

Positiebepaling

- Malden kent een goede ligging nabij Nijmegen en aantrekkelijke landschappen en is goed bereikbaar;
- Malden beschikt over een uitgebreid en goed voorzieningenniveau;
- de Maldense woningvoorraad kenmerkt zich ten opzichte van regiogemeenten en het provinciaal gemiddelde door een oververtegenwoordiging van met name dure eengezinswoningen;
- de Maldense bevolking zal in de toekomst verder vergrijzen;
- met name tijdens de spits is er sprake van hoge verkeersintensiteiten op de Rijksweg en afgeleid verkeer op de Broekkant/Broeksingel/Droogsestraat. Daarnaast maakt de ligging van de bedrijventerreinen dat er veel (zwaar) vrachtverkeer door het dorp rijdt;
- het Winkelcentrum Malden is een winkelcentrum met een bovenlokale uitstraling. Tijdens drukte is er sprake van parkeerdruk en hoge verkeersintensiteiten rondom het winkelcentrum en in de directe omgeving ervan;
- het dorp Malden loopt tegen haar grenzen aan: de natuur van Heumensoord aan de oostzijde, het Maas-Waalkanaal aan de westzijde, het landgoederenlandschap van de Elshof aan de noordzijde en de landschapsontwikkeling in het Lierdal aan de zuidzijde.

Ruimtelijke visie

- het toevoegen van nieuwe woningen vindt plaats door middel van inbreiding. Inbreiding vindt plaats als onderdeel van een functiewijziging, herstructurering of herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen. Inbreiding vindt niet plaats op nu openbare groengebieden, met uitzondering van de semi-agrarische gronden ten westen van de Rijksweg (Rijksweg-Zuid). Op locaties waar voormalige scholen zijn gesloopt, blijft het regime van de Structuurvisie Malden van toepassing;
- het centrumgebied wordt heringericht ter versterking van het dorpskarakter, ter voorkoming van een afwenteling van de verkeers- en parkeerdruk naar omliggende woongebieden en ter versterking van het functioneren van het winkelcentrum;
- het contact tussen het dorp en het Maas-Waalkanaal wordt versterkt. De kanaaloevers gaan onderdeel uitmaken van de aanliggende woonwijken en worden recreatief beter benut;
- de oost-westverbinding tussen Heumensoord, Malden, het Maas-Waalkanaal en het vennengebied wordt versterkt ten behoeve van langzaam en recreatief verkeer;
- nieuwe woningbouw draagt bij aan een meer gevarieerde woningvoorraad in Malden. Met name in en rondom het centrum wordt bij voorkeur ingezet op (meergezins)woningen voor jongeren en ouderen;
- er is ruimte voor beroep en bedrijf aan huis;
- recreatieve voorzieningen, zoals Bed&Breakfast zijn mogelijk in het dorp;
- de vestiging van horeca is mogelijk langs de hoofdwegen en centrale pleinen, mits niet in conflict met omliggende woonmilieus ten aanzien van geluid en (verkeers)hinder.
- in het geval van herontwikkelingen en (nieuwe) voorzieningen wordt ingezet op multifunctioneel (ruimte)gebruik.

Relatie met ambitie

Met de visie op Malden wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de ambities:

- het geeft een invulling aan een evenwichtige bevolkingsopbouw in het dorp;
- het levert een bijdrage aan de woningbehoefte binnen de gemeente;
- het biedt ruimte voor de vestiging van ouderen en jongeren, met name rondom het centrum;
- het biedt ruimte voor de opwaardering en herinrichting van het centrumgebied;
- het draagt zorg voor het behoud van de groene kwaliteiten van het dorp;
- het draagt bij aan een verbeterde structuur van de doorgaande wegen en daarmee een veiliger woon- en leefklimaat;
- het levert een bijdrage aan de versterking van de recreatieve structuur binnen de gemeente.

De Structuurvisie formuleert het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. De beoogde bouwlocatie is een inbreidingslocatie op een onbebouwd perceel. Dit past binnen de ruimtelijke visie voor de kern Malden.

Woonvisie gemeente Heumen 2017

De gemeente Heumen ziet de situatie op de woningmarkt veranderen. Veranderingen in wetgeving en in de samenleving hebben hun weerslag op de woningmarkt. De gemeente wil vanuit haar verantwoordelijkheid mee richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de lokale woningmarkt. Dat doet zij door middel van het beleid dat in de woonvisie is verwoord. Deze woonvisie gaat daarbij niet alleen over woningen en nieuwbouw. Het gaat om prettig wonen in de verschillende kernen, met aandacht voor de verbinding met zorg, openbare ruimte, voorzieningen, sociale structuur.

Kernvisie voor de gemeente Heumen is: prettig wonen in een groene en landelijke omgeving. Om dit te bereiken zijn vier ambities geformuleerd:

1. De gemeente Heumen wil een samenleving zijn waar mensen uit alle levensfasen en inkomensklassen de kans hebben om prettig te wonen.
2. Gemeente Heumen wordt gezien als koploper in de verduurzaming van de woningvoorraad.
3. Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte kunnen zo lang als mogelijk zelfstandig wonen.
4. De groene omgeving en de leefbare kernen maken gemeente een prettige plek om te wonen.

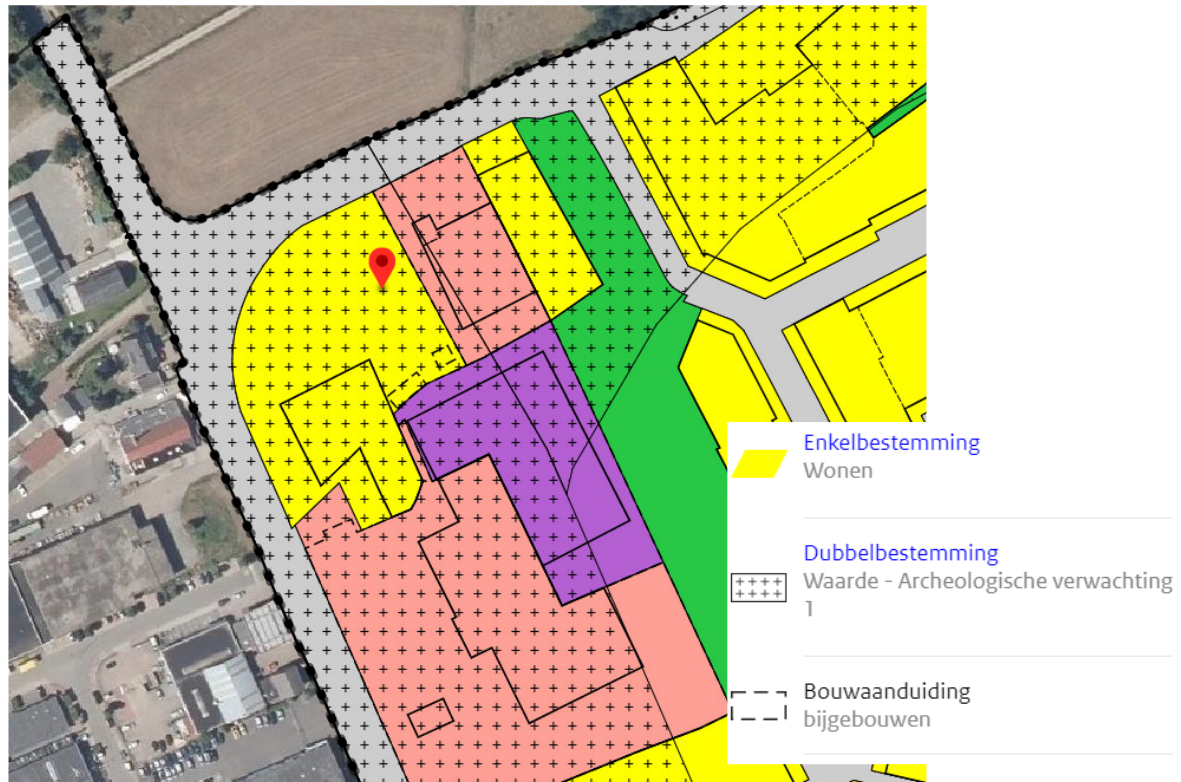
Het initiatief voorziet in de bouw van twee halfvrijstaande woningen. Deze woningen richten zich vooral op de doelgroep voor traditionele gezinswoningen, qua prijsklasse in het midden-segment. De woningen worden in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kern Malden (vastgesteld 13 juli 2017). De gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Het perceelgedeelte waar de twee woningen zijn beoogd, zijn niet voorzien van een bouwvlak. Op grond van de bouwregels mogen woningen alleen binnen een bouwvlak opgericht worden. Op het achterste deel van het perceel ligt de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Dit betreft de reeds bestaande bijgebouwen.

Over het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' gelegen. Deze gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Dit is aan de orde wanneer er (bouw)werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlak groter dan respectievelijk 200 m² én dieper dan 0,40 m –mv.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwe woningen op deze locatie. Daartoe dient er een herziening van het bestemmingsplan te komen.



Figuur 3.1: Uitsnede verbeelding BP Kern Malden [uit: Ruimtelijke Plannen]

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Flora en fauna

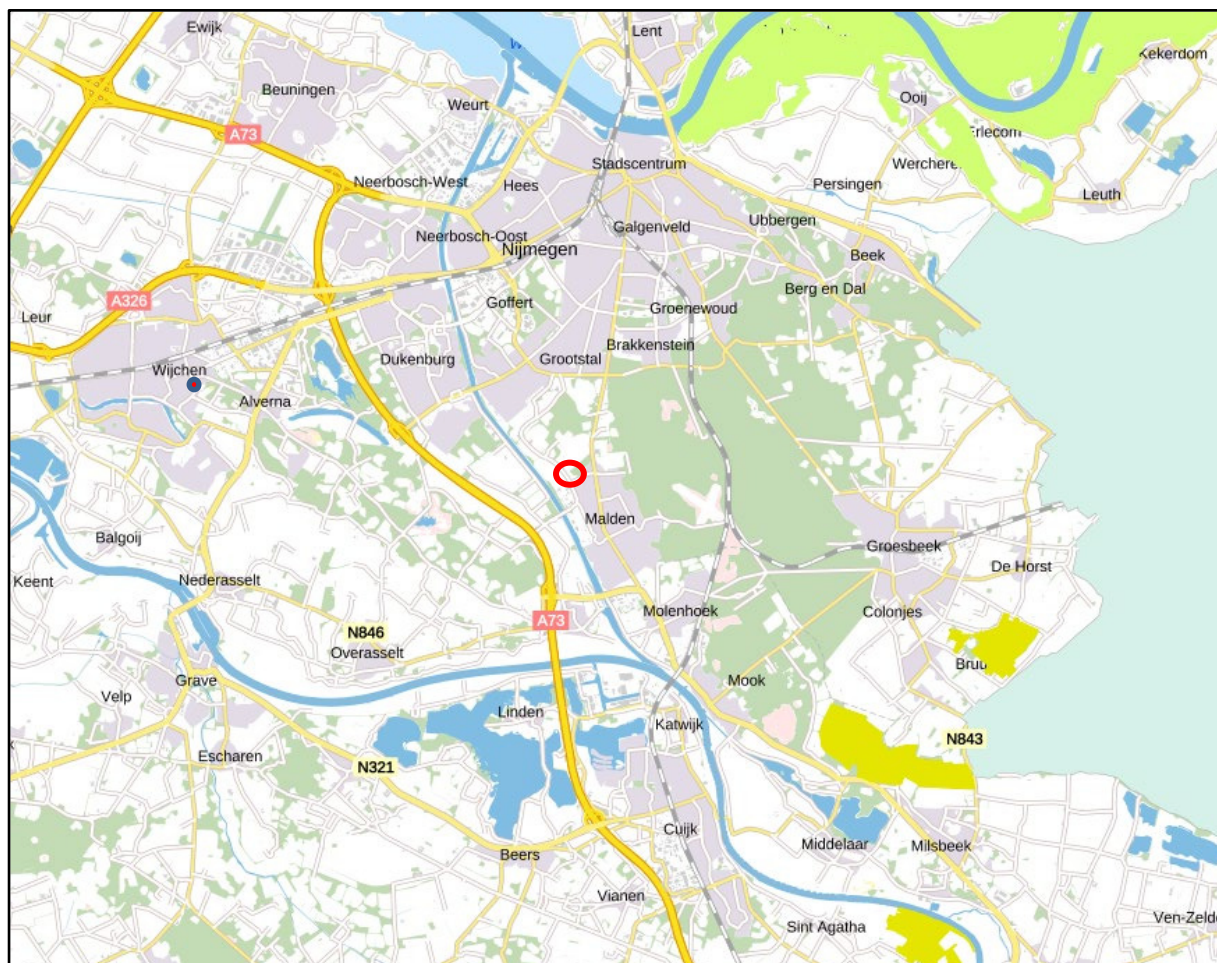
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. In deze Wet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Wetlands.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura2000 gebieden of andere beschermde gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Sint Jansberg (Limburg) en Rijntakken op circa 6 km, De Bruuk op 7,5 km en Oeffelter Meent in Noord-Brabant op 9 km.

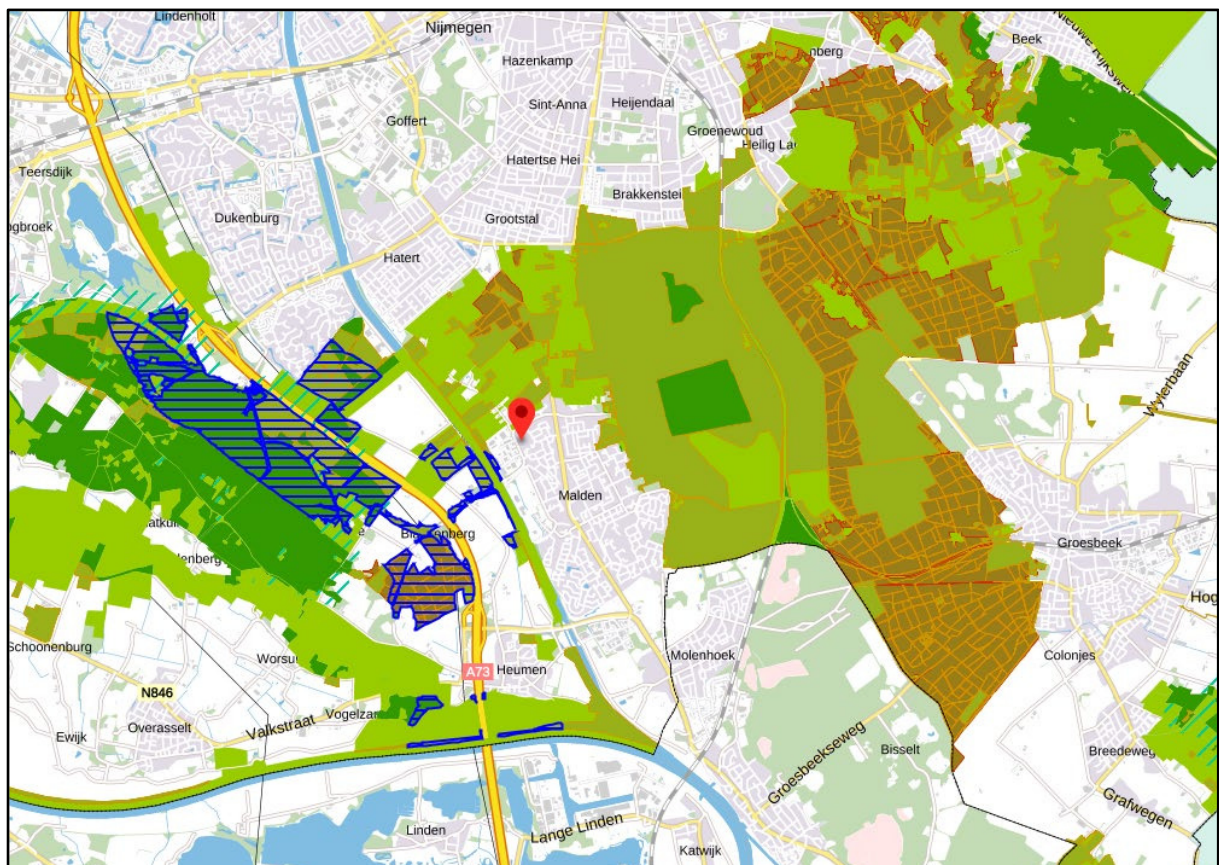


Figuur 4.1: Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden in geel [AERIUS]

Naast deze gebieden is het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Het NNN is op provinciaal niveau begrenst in het Gelders Natuur Netwerk (GNN), vastgelegd in de Omgevingsverordening.



Figuur 4.2: Gelders Natuur Netwerk [Provincie Gelderland]

De kern Malden ligt ingeklemd tussen twee grotere natuurgebieden: De Hatertse en Overasseltse Vennen en het bosgebied tussen Groesbeek en Malden. Tussen deze twee gebieden bevindt zich een Groene Ontwikkelingszone in het agrarische buitengebied tussen Nijmegen en Malden met enkele elementen die deel uitmaken van het Natuur Netwerk. Deze zone beoogt de twee grotere gebieden met elkaar te verbinden. De planlocatie zelf ligt buiten het Natuur Netwerk. De afstand tot het Natuur Netwerk bedraagt in noordelijke richting (het agrarische buitengebied) circa 130 meter, en in westelijke richting (oevers Maas Waal Kanaal) circa 400 meter.

Gelet op afstand tot de beschermde gebieden en de aard van de ingreep (de toevoeging van een twee-onder-een-kap woning) is een aantasting van de waarden van het NNN c.q. een significant effect op Natura 2000-gebieden niet aan de orde.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Onderzoek

Voor het plan is een quick scan uitgevoerd (zie bijlage). Uit het onderzoek volgt dat de planlocatie bestaat uit een dierenweide met grasland dat intensief begraaasd wordt. Er is geen specifieke biotoop aanwezig voor beschermde planten of dieren. Er is geen sprake van bebouwing of beplanting die voor het plan gesloopt of gerooid dient te worden. De voorgenomen activiteit zal naar verwachting dan ook geen effect hebben op beschermde planten of diersoorten. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing. Wel geldt de algemene zorgplicht.

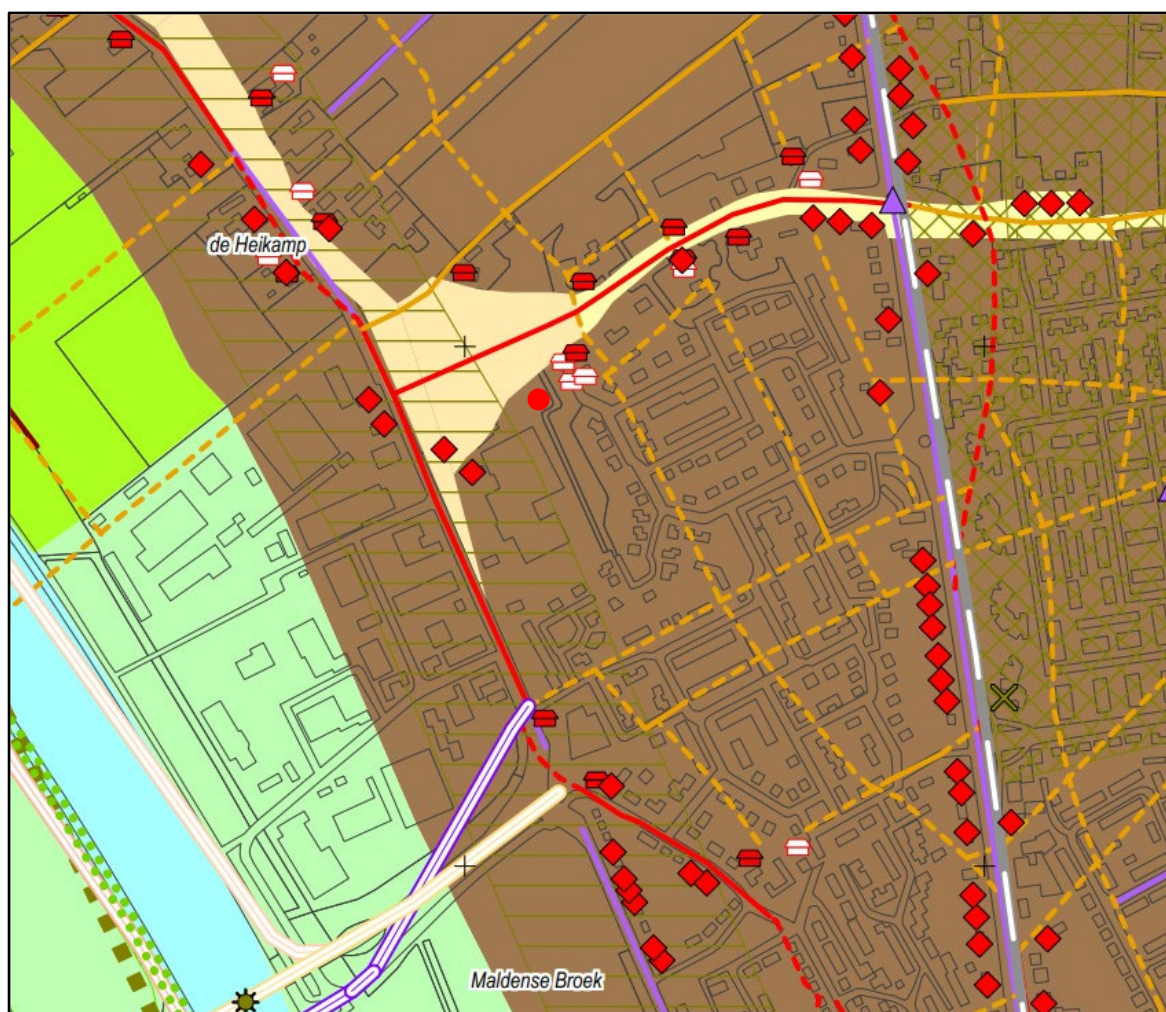


Figuur 4.3: zicht op de planlocatie [Google Maps]

4.2 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

De gemeente Heumen beschikt over een cultuurhistorische waarderingskaart en beleidsnota (2017). De oude boerderij ten westen is aangemerkt als een beeldbepalend object. Ten oosten heeft in het verleden een boerderij gestaan met bijgebouwen, welke is verdwenen. De Droogsestraat zelf is een weg die van oorsprong oud is (< 1832) en deel uitmaakt van een historisch lint en ensemble. In dit plan zijn geen gronden, bouwwerken of landschapselementen aanwezig met een cultuurhistorische waarde. De nieuwe woning wordt gerealiseerd tussen bestaande, redelijk recente bebouwing. Het plan leidt niet tot aantasting van gebieden of objecten met een hoge cultuurhistorische waarde.



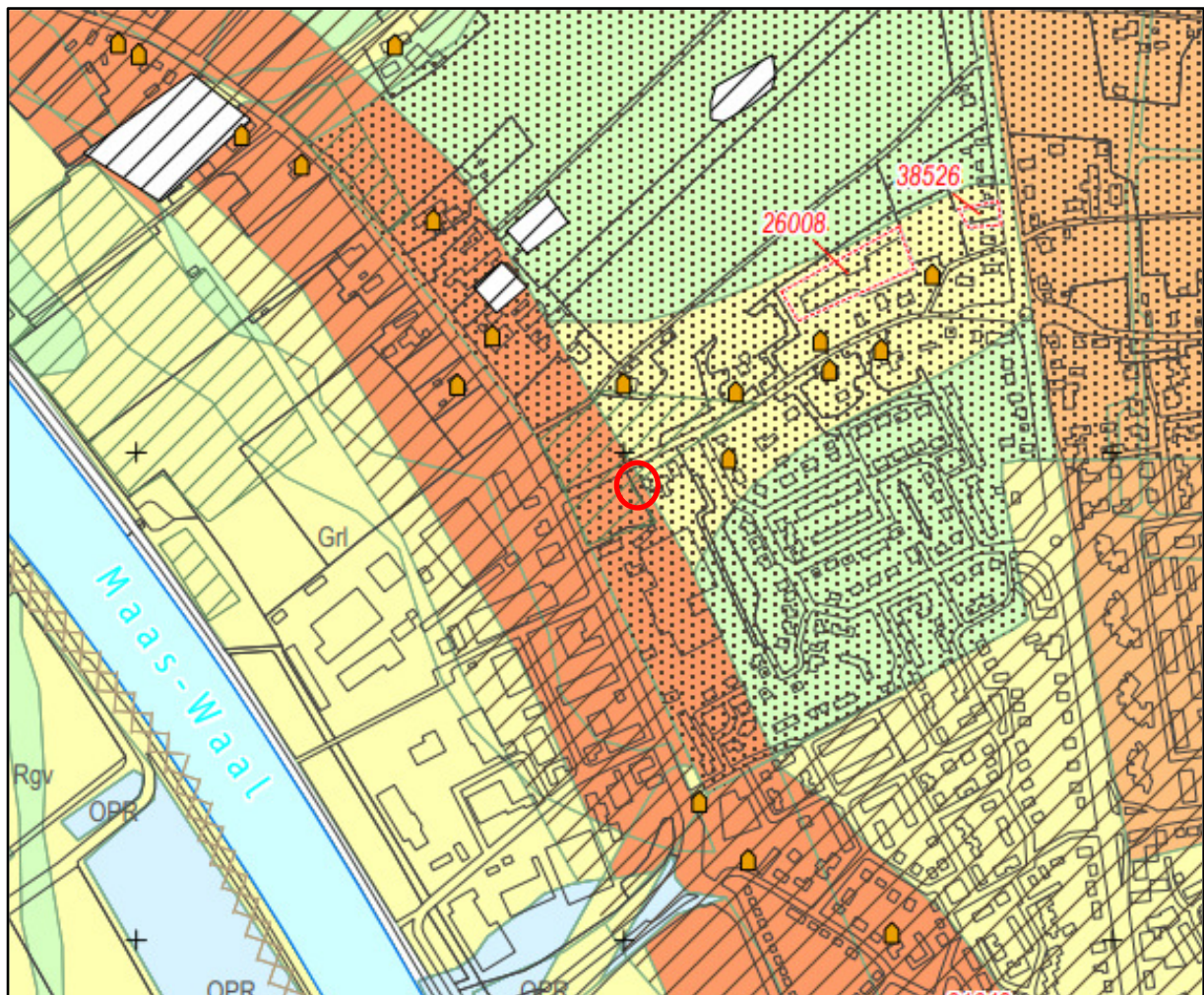
Figuur 4.4: Cultuurhistorische waarderingskaart [gemeente Heumen]

4.3 Archeologie

Het groeiende besef dat de toenemende ruimtelijke ontwikkelingen - en de bodemingrepen die daarmee gepaard gaan - op termijn het bodemarchief vernietigen, heeft in 1992 geleid tot de Conventie van Valletta (Verdrag van Malta). In dit Europese verdrag is vastgelegd dat het archeologisch erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter beschermd moet worden.

In Nederland is het verdrag van Malta geïmplementeerd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze is in 2016 overgegaan in de Erfgoedwet.

De gemeente Heumen beschikt over een archeologische verwachtingenkaart en beleidadvieskaart. Het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan heeft dit geleid tot de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting 1". Voor deze gronden is een omgevingsvergunning nodig voor bouw- en grondwerkzaamheden van meer dan 200 m² en dieper dan 0,4 m in de grond.



Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden	
 archeologisch en bouwhistorisch kansrijke locaties; historische bewoningskern, kasteelterrein, verdedigingswerk, begraafplaats	Hoog voor archeologische resten uit met name de Late Middeleeuwen en later. Archeologische resten mogelijk afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 1).
 hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering	Hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 1).
 hoge verwachting, mogelijk goede conservering	Hoog voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 2 en 3).
 middelmatige verwachting	Middelmatig voor archeologische resten uit met name de oudere Prehistorie. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 4) of archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 5 en 6).
 lage verwachting	Laag voor archeologische resten uit alle perioden. Archeologische resten afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd (profieltype 7) of archeologische resten vlak onder het maaiveld en daardoor kwetsbaar (profieltypen 8 en 9).

Figuur 4.5: archeologische verwachtingenkaart [gemeente Heumen]

Voorliggend plan ziet op de ontwikkeling van twee halfvrijstaande woningen waarbij bouw- en grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die de vrijstellingsoppervlakte en -diepte van 200 m² en 40 cm zullen overschrijden. Dit houdt in dat een rapport overlegd moet worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In 2022 is voor het perceel een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van deze twee onderzoeken is een verwachting opgesteld voor het plangebied en is geadviseerd om bij bodemingrepen een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum en een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het Mesolithicum. Vanaf het (laat)-Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd geldt een hoge verwachting voor het plangebied. Op grond van het selectiebesluit van de bevoegde overheid is vervolgens er voor gekozen om in het onderzoeksgebied een archeologische proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

In januari 2023 is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Droogsestraat te Malden. Het vervolgonderzoek heeft niet geleid tot de vondst van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Op basis van het proefonderzoek (IVO-P) is door het onderzoeksbureau geadviseerd om verder geen vervolgonderzoek uit te voeren in het plangebied. De conclusie is dat vanuit archeologisch oogpunt er verder geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen op de betreffende kavels en dat het plangebied vrijgegeven kan worden.

De gemeente heeft in haar selectiebesluit uit 2023 over het proefsleuvenonderzoek aangegeven akkoord te zijn met het advies van het onderzoeksbureau om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen. Hoewel er geen vindplaats is aangetroffen in het plangebied en het is vrijgegeven voor archeologisch onderzoek kan nooit helemaal worden uitgesloten dat bij uitvoering van de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dergelijke (toevals-)vondsten moeten op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de bevoegde overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, c.q. gemeente Heumen) worden

gemeld. Deze meldingsplicht wordt opgenomen in de voorschriften bij de omgevingsvergunning.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief. De uitgevoerde archeologische onderzoeken en de selectiebesluiten zijn als bijlage toegevoegd.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom. De Droogsestraat sluit aan op de provinciale N844 (Rijksweg).

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief zal beperkt zijn. De toevoeging van twee woningen is inpasbaar binnen de capaciteit van de bestaande wegenstructuur. De locatie wordt ontsloten op de Droogsestraat via de bestaande inrit aan de westzijde van het perceel. Hiermee wordt beoogd om het aantal uitritten op de Droogsestraat te beperken. Met de eigenaar van dit perceel (4089) is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten die voorziet in het recht van overpad voor de ontsluiting van het nieuwe woonperceel.

Het parkeren van auto's zal volledig op eigen terrein plaats vinden. Er is ruimte voor een parkeervoorziening voor 3 auto's per woning. Uitgaande van de parkeerkencijfers van het CROW wordt voor twee-onder-een-kap woningen in de rest van de bebouwde kom in matig stedelijk gebied een norm van 1,7-2,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit betekent dat er voorzien dient te worden in 3,4-5 parkeerplaatsen totaal. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien aan de voorzijde van de woning, waar per woning ruimte is voor 3 auto's. Deze parkeerplaatsen aan de voorzijde worden visueel aan het zicht onttrokken door het plaatsen van een afschermende haag van circa 1,5 meter hoog. Ook naast de woningen is ruimte voor parkeren, bijvoorbeeld in de vorm van een garage of carport.

Parkeerkencijfers koop, twee-onder-een-kap									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Figuur 4.6: parkeerkencijfers [CROW]

Geconcludeerd kan worden dat er verkeerskundig geen problemen zijn te verwachten.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (water en elektra).

5. Milieuhygiënische en omgevingsaspecten

5.1 Bodem en grondwater

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden op een locatie waar de milieukundige bodemkwaliteit dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Het realiseren van een nieuwe woning leidt tot een nieuw milieugevoelig object waarvoor eerst de bodem onderzocht moet worden.

In de omgeving van het bedrijf zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er is derhalve geen sprake van beïnvloeding van dergelijke gebieden door het oprichten van de nieuwbouw. Het betreft geen waterpotentiegebied. De locatie is verder onverdacht, omdat deze altijd onbebouwd en in gebruik is geweest als weiland.

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage). Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5707. Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 8 boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de boven- en ondergrond geen afwijkingen qua samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd.

Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,93 meter minus maaiveld aangetroffen. Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarde (AW) voor kwik, koper en lood;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met koper.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater komen vaker voor zonder direct aanwijsbare oorzaak. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel toepasbaar worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Heumen.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen

die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. In deze is alleen wegverkeerslawaaï relevant.

Bij de realisering van bouwplannen dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het plan is daartoe een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage). De woning is geprojecteerd in het invloedsgebied van de Droogsestraat en de Hatertseweg. De overige wegen liggen op een dusdanige afstand van de nieuwe woning, zodat deze niet getoetst hoeven te worden conform de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de voor- en zijgevels t.g.v. het verkeer op de Droogsestraat (maximaal 52 dB inclusief aftrek). De geluidbelastingen blijven onder de maximale ontheffingswaarden van 63 dB (weg binnen bebouwde kom). Maatregelen ter reductie van de geluidsniveaus zijn niet mogelijk vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële redenen. Daarom kan een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij de gemeente Heumen.

De hoogste geluidsbelasting (exclusief aftrek) op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 58 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet met deze geluidsbelasting op de voorgevel een minimale geluidsisolatie worden bereikt van 25 dB. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woning gegarandeerd. Wegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit en fijn stof

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2). De Wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Voor het vaststellen of de grenzen voor het 'niet in betekenende mate' worden overschreden, is gebruikgemaakt van de NIBM-tool (bron: voormalig Ministerie VROM en InfoMil). De tool is geactualiseerd op basis van de NIBM-grens van 3%. In de navolgende tabel is de uitkomst van

deze berekening opgenomen. Daarbij is uitgegaan van een worst case scenario van 50 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5.1: Worst-case berekening voor de bijdrage van extra verkeer [Infomil]

Hieruit blijkt dat het extra verkeer als gevolg van de twee nieuwe woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitvoering van een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

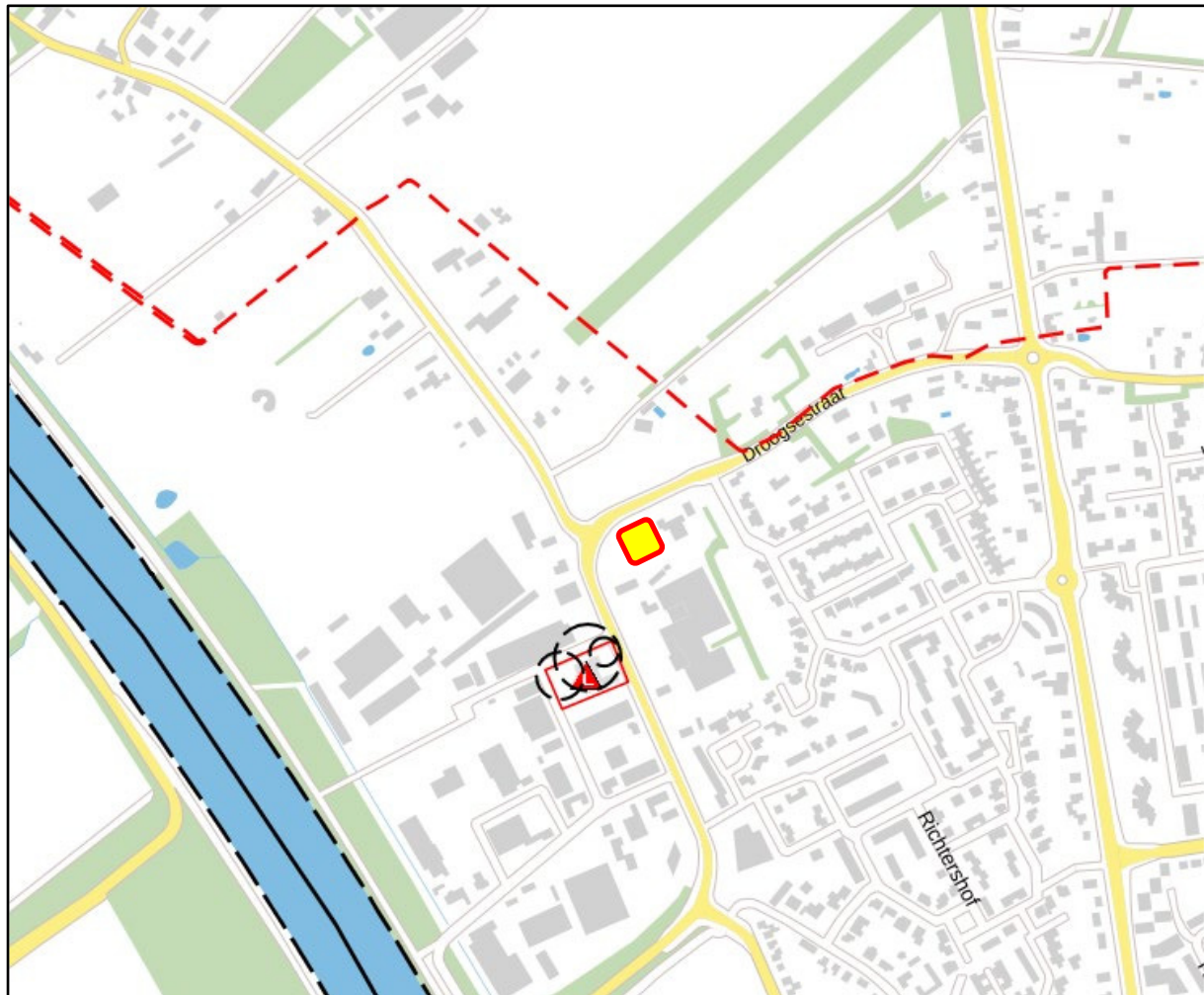
Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico

verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Met behulp van de Risicokaart kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een uitsnede van die kaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 5.2: gevaaraspecten met bijbehorende risicocontouren [risicokaart.nl]

Uit de kaart blijkt dat het plangebied niet binnen de risicocontouren valt van risicovolle activiteiten plaatsvinden. Het plan valt evenmin binnen de invloedsfeer van de noordelijk gelegen gasleiding van de Gasunie. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat externe veiligheid voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere

landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De nieuwe woningen zijn een milieugevoelige functie. In de omgeving bevinden zich de volgende activiteiten en bedrijven:

Adres	Type bedrijf	Milieu-categorie	Benodigde afstand	Feitelijke afstand
Droogsestraat 11a	Detailhandel bloemist	1	10	15
Broekkant 92	Kwekerij	2	30	35
Broekkant 90	Detailhandel tuincentrum	2	30	65
Bedrijven Hoge Brug1	Bedrijventerrein	3.1	50	75
Bedrijven Hoge Brug2	Bedrijventerrein	3.2	100	85
Hatertseweg 6	Agrarisch	2	30	250

Uit dit overzicht blijkt dat de woningen niet gesitueerd worden binnen de richtafstand van activiteiten en bedrijven in de omgeving. Voor alle vormen van bedrijvigheid geldt dat geluid de meest bepalende factor is voor de hinder naar de omgeving.

Alleen voor een gedeelte van het bedrijventerrein Hoge Brug geldt dat de benodigde afstand niet gehaald wordt. Het bedrijventerrein kent een zonering, waarbij rekening is gehouden met de woonbebouwing in de kern Malden. De overschrijding van de richtafstand is gering. Kopers zijn op voorhand bekend met de aanwezigheid van het bedrijventerrein, en aanvaarden bij aankoop actief mogelijke overlast. De omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door een

redelijke menging van functies naast de woonfunctie. Er zijn geen klachten bekend van overlast van het bedrijventerrein op de woonomgeving in Malden. De bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt aangezien er reeds andere (bedrijfs)woningen dichterbij dit gedeelte van het bedrijventerrein gesitueerd zijn. Op grond van deze afwegingen wordt de toevoeging van twee woningen op deze locatie aanvaardbaar geacht.

Geconcludeerd kan worden dat milieuzonering geen belemmering vormt voor het plan.

6. Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Heumen is in handen van het Waterschap Rivierenland.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De uitvoering van het plan dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

6.2 Beleid waterschap

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.

6.3 Gemeentelijk waterbeleid

De gemeente Heumen heeft in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Heumen opgesteld. Het doel van dit plan is het creëren van een duurzaam, veilig en robuust watersysteem. Een van de hoofddoelstellingen van het waterplan is: "Water tot een van de mede ordenende principes maken in de ruimtelijke ordening." De gemeente Heumen en het Waterschap Rivierenland hebben als beleid dat de hemelwaterafvoer van nieuwbouw niet op het riool wordt geloosd.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer (Wm).

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater, voor zover dit niet ter plaatse te verwerken is. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden geveegd, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van niet passende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. beperken.

6.4 *Waterhuishoudkundige situatie*

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Maas. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden (Omgevingsverordening Gelderland). Evenmin zijn er volgens de Legger van het Waterschap primaire watergangen in de omgeving van de planlocatie gesitueerd.

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom. Het maaiveld ligt op ca. 10 m boven NAP. De bodem bestaat uit zandgrond (podzol, grof zand).

De omgeving is aangesloten op het gemeentelijk riool.

6.5 *Uitwerking waterparagraaf*

Het plan ziet op de bouw van twee woningen op een onbebouwd perceel in de bebouwde kom. Relevant daarbij is de vraag of er sprake is van toename van verhard oppervlak.

In de nieuwe situatie worden er een dubbele woning gebouwd wat leidt tot een toename van verhard oppervlak van circa 250 m² per woning (woning en bijgebouw) en 100 m² erf/verharding, totaal circa 700 m². Het plan leidt derhalve tot een toename van verhard oppervlak.

In het kader van het gemeentelijk waterbeleid dient per nieuwe woning op het perceel een hemelwaterberging te worden aangebracht met een capaciteit van 66,4mm/m² verhard oppervlak. Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde hergebruik/vasthouden-bergen-afvoeren.

Bij een toename van 700 m² aan verhard oppervlak dient voorzien te worden in een bergingscapaciteit van totaal 4,6 m³. Het hemelwater wordt afgekoppeld en verwerkt op het eigen perceel. De bodem op de locatie bestaat volgens de bodemkaart uit grof zand. Hierdoor is infiltratie van het hemelwater zeer goed mogelijk. Binnen het plangebied zal het hemelwater direct in de bodem infiltreren, zoals ook in de huidige situatie gebeurd. Op het perceel van totaal 1.700 m² is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Verder bestaat er de mogelijkheid om het hemelwater op te vangen in regentonnen en her te gebruiken voor het sproeien van de tuin bijvoorbeeld.

Het huishoudelijk afvalwater van het complex wordt afgevoerd op het riool dat aan de voorzijde van de locatie loopt. De rioolhuisaansluiting dient bij voorkeur onder de toegangsweg van perceel 4089 te worden aangelegd.

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater. Binnen het plangebied, wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen. Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in het Waterplan Heumen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Topographic map of the Hoge Brug area in Dordrecht, showing the Dordrecht Canal (Dordrechtgracht) and surrounding urban landscape. A red rectangle highlights a specific area on the canal bank. The map includes labels for 'Hoge Brug', 'Dordrechtgracht', 'Dordrecht Canal', and 'Dordrecht'. A scale bar indicates 10 m.

6.6 Advies waterschap

Pagina 32 van 38

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. De verrekening van de plankosten vindt plaats via leges.

Anterieure overeenkomst

Daarnaast wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Planschade

De bestemmingswijziging kan mogelijk leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Hierbij kan er sprake zijn van planschade. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van grote financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbesluit voor het bestemmingsplan, zal door het college van B & W genomen worden. Daarna komt het plan ter inzage. Omwonenden en belanghebbenden worden hierbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het plan te geven.

Op basis van de eventueel ingediende zienswijzen zal een afweging gemaakt worden of het plan al dan niet gewijzigd door het college van B & W wordt vastgesteld. Het definitieve plan zal ter inzage gelegd worden met de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

8. Afwegingen

Met betrekking tot het voornemen om op het onbebouwde perceel aan de Droogsestraat in Malden twee halfvrijstaande woningen te realiseren, kan de volgende afweging gemaakt worden:

- Het plan past binnen de kaders van het provinciaal en gemeentelijke beleid. Het plan voorziet namelijk in de bouw van twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
- Met dit plan wordt bijgedragen aan het bouwen voor de lokale woningbehoefte voor grondgebonden woningen in het middensegment.
- In deze ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat het voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie, waterhuishouding of milieu die het realiseren van het initiatief op deze locatie in de weg staan;
- Het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap Rivierenland en gemeente Heumen. Door het Waterschap is positief geadviseerd over het plan;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn verwaarloosbaar en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

