

Wijzigingsplan

Buitengebied, Hatertseweg 4

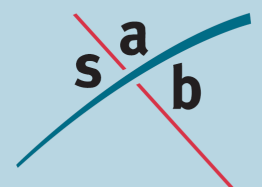
Toelichting

Gemeente Heumen

Datum: 12 juni 2012

Projectnummer: 100668

ID: NL.IMRO.0252.BUbpHatertseweg4-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet wijzigingsplan	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	5
2.2	Het plan	7
3	Haalbaarheid	9
3.1	Beleid	9
3.2	Milieuaspecten	17
3.3	Water	26
3.4	Flora en fauna	27
3.5	Archeologie	30
3.6	Verkeer en parkeren	31
3.7	Economische uitvoerbaarheid	31
4	Juridische planopzet	32
5	Procedure	33

Bijlagen

- Bijlage 1: verkennend bodemonderzoek, inclusief gemeentelijke beoordeling
- Bijlage 2: akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: flora en faunarapportage

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

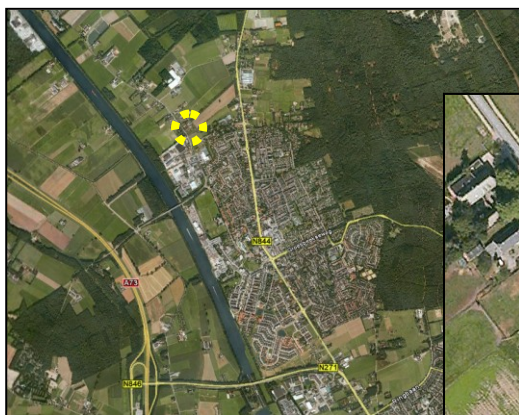
Aan de Hatertseweg 4 te Malden zijn enkele opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De eigenaar wil de bestaande bedrijfsgebouwen amoveren en hiervoor in de plaats één woning terugbouwen. Dit initiatief sluit aan bij het regionale beleidsnota van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen en het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering naar wonen. De gemeente Heumen heeft daarom besloten medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief. De voormalige bedrijfs-woning is reeds bestemd als burgerwoning.

1.2 Ligging plangebied

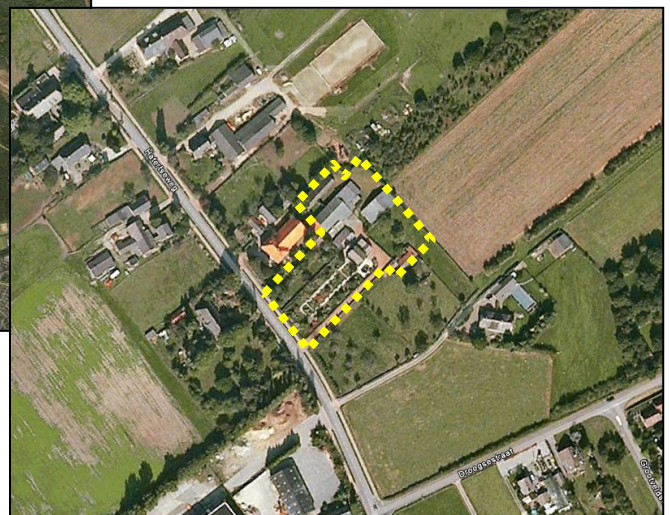
Het plangebied ligt in op de rand van de bebouwde kom van de kern Malden en het buitengebied van de gemeente Heumen, ten noordwesten van de kern Malden. Rondom het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Ook kent de omgeving veel burgerwoningen. Dit zijn woningen die alleen een woonfunctie vervullen en geen functionele binding hebben met een andere functie in het buitengebied. Het betreft hier veelal voormalige boerderijen.

Het plangebied heeft een oppervlakte circa een halve hectare en wordt ontsloten doormiddel van een erftoegangsweg ontsloten op de Hatertseweg. Ten noordoosten wordt het plangebied begrensd door een ecologisch waardevol gebied met enkele bossages. Ten zuidoosten is een weiland met fruitbomen gelegen. Ten zuidwesten wordt het plangebied begrensd door de Hatertseweg en ten westen van het plangebied is een vrijstaande woonboerderij gelegen. Verderop is een paardenhouderij gelegen.

Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing en derhalve het plangebied van dit wijzigingsplan is op de verbeelding van het wijzigingsplan weergegeven.



*Globale ligging van het plangebied
bron: Google Earth, 2010*



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Heumen op 16 december 2010 vastgesteld.

Bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009

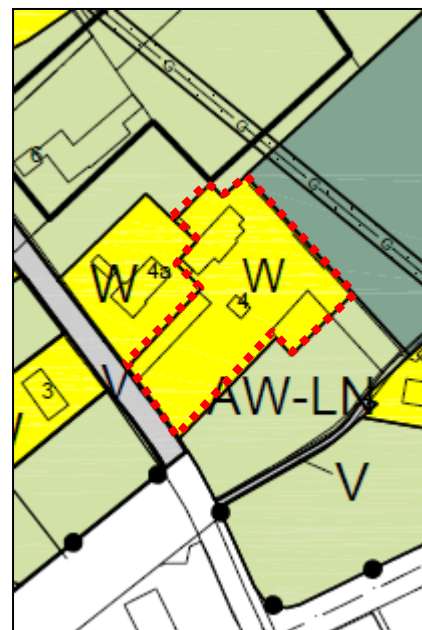
In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bedoeld voor het bestaande aantal woningen, alsmede aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of bed&breakfast in hoofd- en bijgebouwen.

Hoofdgebouwen moeten daarbij voldoen aan de volgende kenmerken:

- goothoogte maximaal 6 m;
- bouwhoogte maximaal 10 m;
- inhoud maximaal:
 - woningen in voormalige boerderijen de bestaande inhoud van het totale gebouw;
 - overige woningen maximaal 800 m³ dan wel de bestaande grotere inhoud;
 - gesplitste woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitste woningen' maximaal de bestaande inhoud.

Daarbij biedt het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' de mogelijkheid extra woningen te realiseren bij sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Hier zal in paragraaf 3.1.4 nader op in worden gegaan.

Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van een extra woning in het plangebied juridisch en planologisch mogelijk door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.1.4 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'

1.4 Opzet wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Omgeving

De gemeente Heumen is in zijn huidige omvang tamelijk jong. In 1980 werden de toenmalige gemeenten Overasselt (Overasselt, Nederasselt en Balgoy) en Heumen (Heumen, Malden en een deel van Molenhoek) samengevoegd tot de huidige gemeente Heumen. De huidige omvang van de gemeente Heumen omvatte het gehele grondgebied van beide gemeenten, met uitzondering van Balgoy, dat bij Wijchen werd betrokken. Heumen bestaat nu van west naar oost uit de dorpen Nederasselt, Overasselt, Heumen (inclusief het vroegere deel van Molenhoek) en Malden.

Malden is de grootste kern van de gemeente en hier is ook het gemeentehuis gevestigd. Malden is echter een lange tijd een relatief kleine kern gebleven. De eerste concentratie van woningen in de kern Malden heeft zich ontwikkeld als lintbebouwing langs een aantal oudere routes als de Droogsestraat, Kerkweg en Broekkant. Tot het begin van de jaren '70 is er wezenlijk niet veel veranderd binnen de kern Malden. Onder invloed van de Derde Nota Ruimtelijke Ordening is de opbouw van de kern Malden in een sneltreinvaart gegaan. Na het centrumgebied is vooral het gebied ten oosten van de Rijksweg ontwikkeld en een klein deel ten westen daarvan, in aansluiting op de bijzondere voorzieningen ter plaatse. Na voltooiing van de wijken ten oosten van de Rijksweg is het westelijk deel ter hand genomen. In eerste instantie werd de wijk Jachthuis voltooid, waarna een begin werd gemaakt met de realisatie van de wijk Hoogenhof, voorlopig ook de laatste grote uitbreiding binnen de kern Malden.

Ten westen van Malden ligt het natuurgebied Hatertse en Overasseltse vennen; een gebied dat bestaat uit regenwatergevoede vennen, heide en bossen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Malden en het landelijk gebied. Rondom zijn diverse voormalige agrarische percelen gelegen, die momenteel een woonfunctie herbergen. Een uitzondering hierop vormt het agrarische perceel aan de noordwestzijde van het plangebied. Hier is een paardenhouderij gelegen.

Tussen de voormalige bedrijfswoning en de Hatertseweg is het plangebied ingericht als siertuin, waarbij aan de oostzijde een erftoegangsweg het erf met de Hatertseweg verbindt. Navolgende afbeeldingen geeft een impressie van de huidige situatie. De letters in de tabel corresponderen daarbij met de aangegeven letters op de afbeelding van de huidige situatie.

2.2 Het plan

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa een halve hectare. Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen, op circa 50 meter van de Hatertseweg. Op het erf erachter zijn vier opstallen gelegen, die allen worden geamoveerd. Bijgevoegde tabel geeft inzicht in de oppervlaktes van deze te amoveren schuren.

Ter compensatie van de circa 904 m² aan geamoveerde opstallen, wordt een nieuwe woning in het plangebied gerealiseerd. Daarnaast mag de initiatiefnemer zowel voor de de nieuw te bouwen woning een bijgebouw van maximaal 50 m² realiseren. Aangezien ook de bijgebouwen van de bestaande woning worden geamoveerd, mag ook voor de bestaande woning maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden herbouwd.

	<i>Aanwezige opstallen</i>	<i>m² sloop</i>
A	woning	
B	schuur	60,50
C	schuur	210,00
D	schuur	549,15
E	schuur	84,70
	Totaal	904,35

De nieuwe woning wordt aan de zuidzijde van het plangebied gerealiseerd, in lijn met de rooilijn van de woning Hatertseweg 4a. Achter de nieuw te bouwen woning wordt een bijgebouw gerealiseerd. De woning heeft een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale inhoud van de woning is 800 m³. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 50 m².

Achter de bestaande woning wordt ook een nieuw bijgebouw gerealiseerd van maximaal 50 m². De omvang van de bestaande woning blijft ongewijzigd.

Beide woningen hebben een apart perceel en zodoende geen gemeenschappelijk erf. Zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning worden ontsloten op de Hatertseweg.

Op het noordelijk deel van het plangebied, rondom de geamoveerde opstallen, wordt aandacht besteed aan landschapsverbetering. Zo wordt in het noordwesten van het plangebied een vogelbosjes ingepland, met streekeigen bomen en struiken. Het overige gedeelte wordt ingericht als kruidenrijk grasland, met enkele hoogstamfruitbomen. Door deze landschappelijke inpassing wordt ecologisch waardevolle gebied ten noordwesten van het plangebied vergroot en verbonden met het agrarisch gebied met landschappelijke waarden ten oosten van het plangebied. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in één nota: de Nota Ruimte. De nota Ruimte is door het rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Een vitaal platteland en sterke steden vragen om inspanningen op een breed front. Het platteland vraagt om ruimte voor een meer multifunctioneel gebruik. Op het platteland kunnen woningen gebouwd worden voor tenminste de eigen bevolkingsgroei. En het areaal van door het rijk aangewezen stringent beschermde groene gebieden wordt verminderd. Alleen voor natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet) schrijft het rijk nog een planologische bescherming voor.

Provincies bepalen in overleg met (samenwerkende) gemeenten de verstedelijkingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Gemeenten hebben een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van de eigen bevolking tegemoet te komen. Ze zullen onder andere hun bestemmingsplannen hierop moeten inrichten. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Het gaat hierbij niet alleen om vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook bijvoorbeeld zorginstellingen en kazernes die hun functie verliezen. De Nota Ruimte maakt onderscheid in de volgende categorieën:

- Hergebruik van vrijkomende bebouwing: vrijkomende bebouwing kan worden omgezet naar een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan hierbij gaan om aan het buitengebied gelieerde functies zoals recreatie, maar ook om niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten zoals galerieën, kinderdagverblijven advies- en architectenbureaus of mantelzorg;
- ‘Ruimte voor ruimte’: om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, is er de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor woningen terug te bouwen. Hierbij gaat het om een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- Nieuwbouw in het buitengebied: soms kan voor verbetering van het buitengebied nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden of voor de creatie van ruimte voor waterberging.

Het rijk vraagt de provincies daarbij om een planologisch kader op te stellen voor het thema bebouwing in het buitengebied om het hergebruik van leegstaande gebouwen te stimuleren en de mogelijkheden te benutten die nieuwbouw biedt om de kwaliteit en vitaliteit van de groene ruimte te vergroten.

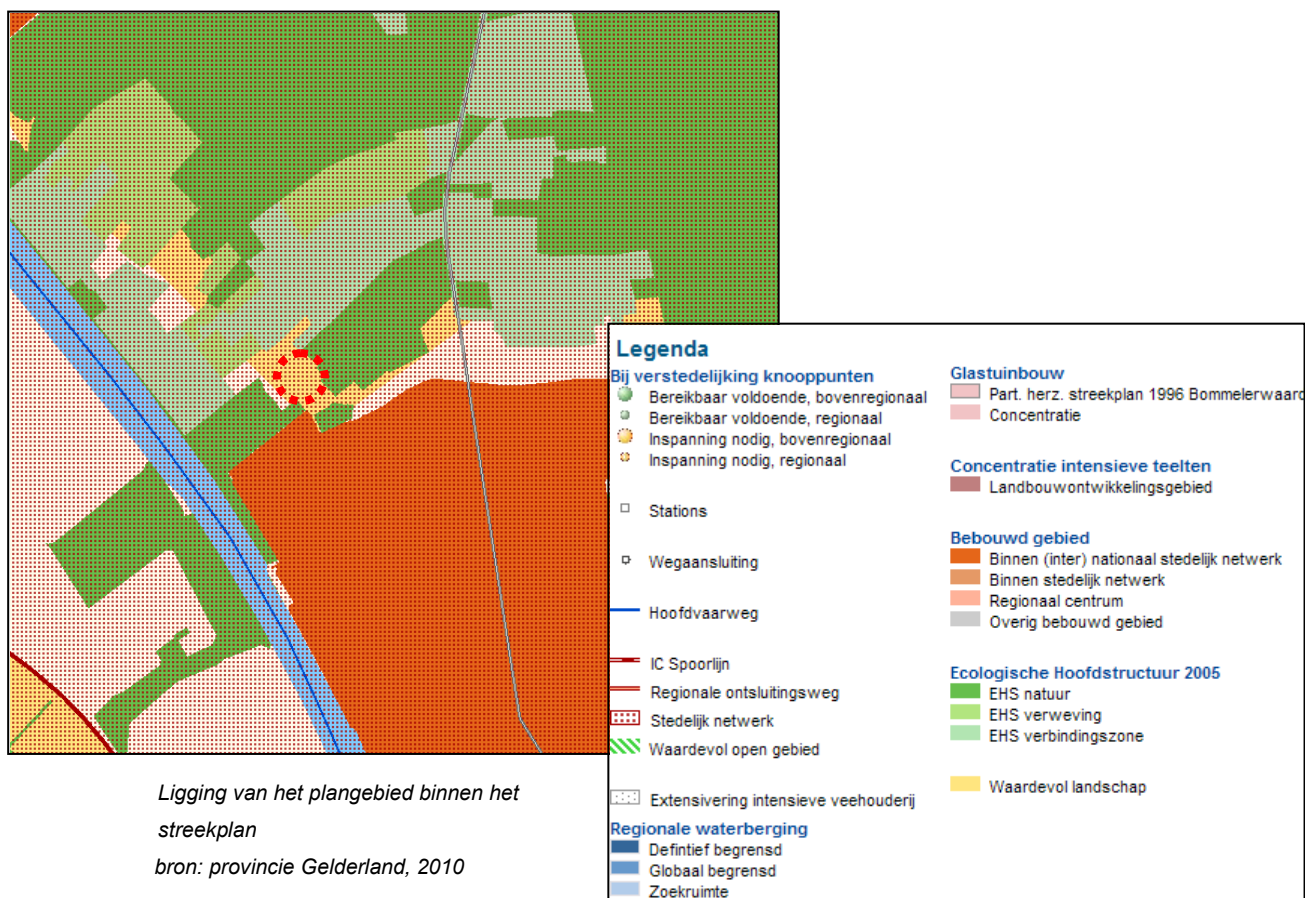
3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie - Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 staat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk. De primaire productie van land- en tuinbouw heeft een steeds kleiner aandeel in de regionale economie. Ook de kwaliteit van de natuur staat onder druk, mede als gevolg van versnippering van ecologische verbanden, en de milieukwaliteit van bodem en water. De vitaliteit van het landelijk gebied staat ook onder druk door 'ontgroening'. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. De betekenis van de vrijetijdseconomie neemt toe.

Vanwege ontwikkelingen in de landbouw ten aanzien van schaalvergroting beëindigen veel agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering. Deze schaalvergroting heeft mede tot gevolg dat het landschap verschaalt en de kwaliteit van natuur onder druk komt te staan. Door nieuwe functies onder te brengen in (voormalige agrarische) bebouwing ziet de provincie mogelijkheden om de leefbaarheid, vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een impuls te geven.



Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'Waardevol landschap'. Het 'Waardevol landschap' maakt deel uit van het multifunctioneel gebied van de provincie. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers voor vrijkomende agrarische bebouwing. Het ruimtelijke beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten.

Voor het waardevolle landschap 'Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek', worden de volgende kernkwaliteiten toe worden gedicht:

- binnen de hoefijzervormige stuwwal ligt het open bekken van Groesbeek met grotendeels weidegrond, vochtige laagtes en beekjes;
- waardevolle open essen;
- reliëfrijk stuwwal met gesloten boslandschap, markante steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgebieden op de flanken;
- lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal van Rijn en Waal;
- bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en langs radiale wegen vanuit Groesbeek; stuwwal met weinig bebouwing;
- sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken en open rivierenlandschap.

Functieverandering buitengebied

Het streekplan geeft aan dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Bij verevening is het uitgangspunt dat wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied. De ruimtelijke kwaliteit kan op omgevingsniveau verbeterd worden door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, en dergelijke. De algemene voorwaarden voor functieverandering zijn:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak;
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;

- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeente de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk in één gebouw komen en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Daarbij wordt uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle bebouwing exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouwen worden gebruikt, dienen te worden gesloopt.

Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2015 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen

De Stadsregio Arnhem Nijmegen legt in dit plan de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio. De Stadsregio zet met dit plan in op het verbeteren van de bestaande kwaliteiten in stad en land boven nieuw ruimtebeslag.

Er worden vier doelstellingen onderscheiden:

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

In de regio Arnhem-Nijmegen doen nieuwe functies en activiteiten intrede in het landelijk gebied. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud, cultuurhistorie, water en wonen belangrijker worden en soms de overhand nemen.

In een aantal gebieden kan het toevoegen van een beperkt aantal woningen mogelijkheden bieden voor een versterking van het landschap. Het landelijk wonen als kwaliteitsimpuls is een belangrijke financiële motor om op gerichte plekken te werken aan functiecombinaties van water, natuur en wonen. Landelijk wonen is het meest kansrijk op goed bereikbare plekken in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. Er is een zorgvuldige afweging nodig tussen enerzijds mogelijke aantasting en anderzijds de bijdrage aan nieuwe kwaliteiten. Strikte ruimtelijke voorwaarden wat betreft locatie, volume, architectonische en landschappelijke inpassing van de woningen zijn hiervoor noodzakelijk.

Met het realiseren van landelijk wonen kan ook worden voorzien in een woonbehoefte van doelgroepen, zoals de midden en hogere inkomensgroepen, die juist ruimte, rust en groen willen opzoeken.

Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft de in het Streekplan Gelderland 2005 vervatte mogelijkheid aangegrepen om een regionale invulling van het functieveranderingsbeleid op te stellen om zodoende voor de gemeenten in regionaal verband meer maatwerk mogelijk te kunnen maken in de voor hen van toepassing zijnde lokale situatie. De betreffende notitie is op 18 oktober 2007 door KAN-raad van de Stadsregio vastgesteld.

Qua gebiedstypering sluit de Stadsregio aan bij het streekplan door bij functieverandering onderscheid te maken in de volgende deelgebieden:

- EHS-natuur;
- EHS-verweving;
- EHS-verbinding;
- Multifunctioneel gebied;
- Multifunctioneel gebied (waardevol landschap);
- Landbouwontwikkelingsgebied.

De gebiedstypering is aangevuld met enkele gebiedstypen die in het Regionaal plan van de Stadsregio zijn aangegeven:

- gebieden 'handhaven open karakter';
- gebieden voor de grondgebonden landbouw en veehouderij.

Deze indeling is niet goed bruikbaar voor een gebiedstypering voor functieveranderingsbeleid op regionale schaal. Zo zijn er grote verschillen tussen de oeverwallen in de diverse gemeenten, waardoor daar ook verschillen in mogelijkheden tot functieverandering gewenst zijn. De uitwerking van deze gebieden kan derhalve beter op gemeentelijk schaalniveau plaatsvinden. Voor het regionaal beleid wordt daarom aangesloten bij de gebiedstypen zoals deze in het Streekplan zijn verwoord.

Ten aanzien van de gebieden 'multifunctioneel gebied, waardevol landschap', dienen ontwikkelingen plaats te vinden die bijdragen aan de landschappelijke samenhang. Door het opstellen van een landschapsbeleid- of een landschapsontwikkelingsplan kan inzicht worden verschaft in de kwaliteitsbijdrage die op lokaal niveau het meest wenselijk wordt geacht. Het provinciaal beleid met de daarbij behorende kernkwaliteiten vormen hierbij de leidraad.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen.

Het regionaal beleid maakt het, in aanvulling op de regeling uit het Streekplan, mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeenten kunnen dit op basis van hun eigen beleid verder uitwerken.

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen, één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing in plaats van een woongebouw één vrijstaande woning te realiseren. Indien 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

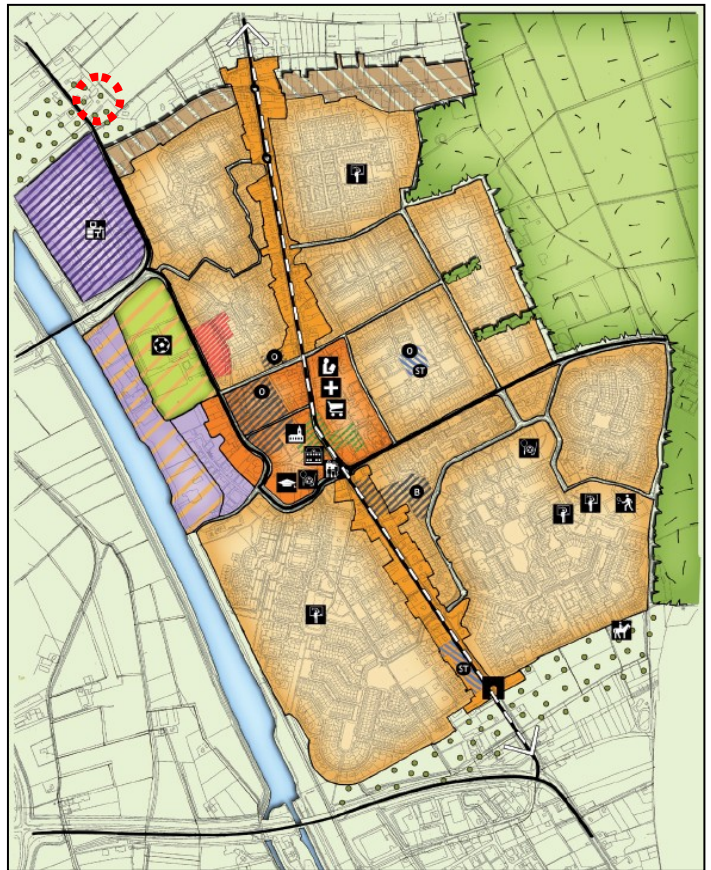
Structuurvisie Malden

De gemeenteraad heeft op 26 november 2009 de structuurvisie Malden vastgesteld. De structuurvisie richt zich op het behoud en de versterking van Malden als aantrekkelijke woonkern. De gemeente vindt het erg belangrijk dat het dorpse en groene karakter en daarmee de leefbaarheid van Malden en zijn woonwijken behouden blijft. Ook het hoge voorzieningenniveau dient behouden te blijven. Het uitbreiden van de kern wordt ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht.

Tegelijkertijd heeft het gemeentebestuur ook een maatschappelijke opgave om te bouwen voor met name ouderen en starters. Door de huishoudensverdunning – mede als gevolg van de sterke groei van het aantal personen van 65 jaar en ouder tot 2035 – neemt de behoefte aan woningen steeds verder toe. De hier uit voortvloeiende woningbouwbehoefte van 300 tot 450 woningen stijgt ver uit boven de bouwmogelijkheden die nog in de kern Malden aanwezig zijn. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden.

Bij deze bouwopgave dienen bestaande kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Het uitgangspunt daarbij is dat groene speelplekken niet worden opgeofferd aan woningbouw en dat bij het benutten van de herontwikkelingslocaties geen openbaar groen verloren gaat.

Het plangebied is net ten noordoosten van de bebouwde kom van Malden gelegen, terwijl de structuurvisie met name ingaat op de bebouwde kom van Malden. Het plangebied is echter wel gelegen in de dorpsrand van de kern. Voor dit gebied is de ambitie uitgesproken om de dorpsrand doormiddel van landschapsbouw te versterken. Dit betekent dat sprake moet zijn van een kwalitatief sterk landschap en dat elke ontwikkeling moet bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van het landschap. Voorbeelden hiervan zijn het aanbrengen van erfbeplanting rond een boerderij, het inplanten van perceelsranden, het aanbrengen van laanbeplanting langs wegen en het weer laten meanderen van een gekanaliseerde beek.



*Ligging van het plangebied binnen de structuurvisie
Bron: gemeente Heumen, 2009*

Bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' biedt de mogelijkheid extra woningen te realiseren bij sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor de bouw van extra woningen, in verband met sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Hierbij gelden onder andere de volgende voorwaarden:

- sanering plaatsvindt van alle aanwezige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing;
- de nieuwbouw maximaal één vrijstaande woning omvat, bij een sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mits verevening plaatsvindt middels de aanleg van landschappelijke beplanting of een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van een deel van de EHS;
- de inhoud van elke afzonderlijke woning minimaal 400 m³ bedraagt en maximaal 800 m³;
- bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per woning;
- in het wijzigingsplan wordt bepaald dat de oppervlakte van het gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt niet mag worden vergroot ten opzichte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte;
- nabijgelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

3.1.5 Conclusie

Toets van het plan aan het vigerend beleid

Het plan is conform het beleid, zoals verwoord in deze paragraaf. Zo past de ontwikkeling in het plangebied binnen het beleid inzake functieverandering uit het Streekplan Gelderland 2005 en de regionale beleidsinvulling functieverandering zoals die is vastgesteld door de KAN-raad van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, met instemming van de provincie Gelderland.

Bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd. Het maximum aantal vrijstaande woningen als gevolg van deze functieverandering mag op grond van het beleid van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen niet meer bedragen dan één. In onderhavig plan is volgens deze telling één vrijstaande woning aanwezig en voldoet dus aan deze eis.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening (50%-regeling). Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

In onderhavig plan wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Daarnaast worden voor zowel de bestaande als de nieuwe woning 50 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze gebouwen worden opgericht ter compensatie van de sloop van alle voormalige agrarische opstallen in het plangebied, wat neer komt op circa 904 m².

De te realiseren vrijstaande woning heeft een maximale inhoud van 800 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

Om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren en aanwezige landschapskwaliteiten te versterken is het initiatief landschappelijk ingepast. Deze inpassing sluit aan op de kenmerken van boslandschap, onder andere door de aanplant van streekeigen bomen en struiken, een kruidenrijk grasland en hoogstamfruitbomen. Het plan past zodoende binnen de uitgangspunten van landschappelijke inpassing.

Ook is het initiatief niet in strijd met de Structuurvisie Malden. Hierin wordt de ambitie uitgesproken om de dorpsrand doormiddel van landschapsbouw te versterken. Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van het functieveranderingsinitiatief.

Toets plan aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'

Daarnaast is de ontwikkeling van onderhavig initiatief passend binnen de kaders die de wijzigingsbevoegdheid van het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'. De beleidsregels vanuit de Stadsregio zijn daarbij vertaald naar een wijzigingsbevoegdheid.

Naast de vertaling van deze beleidsregels geeft het ontwerpbestemmingsplan aan dat bij de functieverandering geen belemmeringen voor functies in de omgeving mogen ontstaan. In navolgende paragraaf wordt aangetoond dat door onderhavig initiatief geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies. Het plan sluit daarmee ook aan op de voorwaarden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'.

3.2 Milieuaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggende paragraaf geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer. De gemeente Heumen heeft zorg gedragen voor de toetsing van de relevante aspecten. De uitkomsten van deze toetsing zijn verwerkt in dit hoofdstuk.

3.2.1 Bodem

Algemeen

Voordat een wijzigingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Van Vleuten Milieuconsult heeft in april 2000 een bodemonderzoek uitgevoerd¹ volgens de Nederlandse norm 'Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek' (NEN 5740, oktober 1999). Voorafgaand aan de veldwerkzaamheden heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op zogenaamd 'basisniveau' volgens NvM 5725.

Het doel van het onderzoek was destijds het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het ondiepe grondwater in verband met de overdracht van de grond. In dit geval wordt het onderzoeksrapport gebruikt om aan te tonen dat het terrein geschikt is voor de bouw van één woning. Het rapport is ouder van vijf jaar en zodoende formeel gezien verouderd.

Echter is op basis van luchtfoto's vastgesteld dat de locatie waar de woning gepland is de afgelopen 10 jaar in gebruik is geweest als tuin. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat de bodemkwaliteit ten opzichte van 2000 is veranderd.

Bij de uitvoering van het veldonderzoek zijn op de boorlocaties waar de nieuw te bouwen woning gepland staat (B11 en B12) geen bodemvreemde stoffen aangetroffen. Ook zijn in de bovengrond geen overschrijdingen van de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater zijn lichte verhogingen cadmium en zink aangetroffen. De lichte verontreinigingen in het grondwater zijn niet terug te voeren naar bronnen op het onderzochte terrein en vormen daardoor geen belemmering voor de woningbouw op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig wijzigingsplan.

Het verkennend bodemonderzoek, alsmede de beoordeling van het bodemonderzoek door de gemeente Heumen, zijn opgenomen in de bijlage.

¹ Van Vleuten Milieuconsult (12 april 2000) Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Hatertseweg 4 te Malden

3.2.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer of industrie het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn wegverkeer- en industrielawaai van toepassing.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt wel binnen de zone van 250 meter van de Hatertseweg en binnen de zone van 200 meter van de Droogsestraat. De Hatertseweg ligt in buitenstedelijk gebied, de Droogsestraat in binnenstedelijk gebied. Beide wegen hebben twee rijstroken.

SAB heeft in februari 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd² naar de geluidhinder ten gevolge van de Droogsestraat en de Hatertseweg.

Uit onderzoek blijkt dat de nieuwe woning in een vrije-veldsituatie buiten de 48 dB-contour, van de Droogsestraat ligt. De geluidsbelasting zal daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoet de woning aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh.

Uit de berekeningen van de 48 dB-contouren blijkt verder dat in een vrije-veldsituatie de nieuwe woning binnen de contour van de Hatertseweg ligt.

De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Hatertseweg bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De optredende geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB, die geldt voor nieuwe woningen langs een bestaande weg in buitenstedelijk gebied. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Hatertseweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de nieuwe woning kan door de gemeente Heumen een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

² SAB (16 februari 2011) Akoestisch onderzoek Malden, Hatersteweg 4

De gemeente Heumen heeft hiervoor het stuk “Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder gemeente Heumen”, d.d. 15 augustus 2007 opgesteld. Dit beleid met de bijbehorende beleidsregels (Hogere Waarde beleid) is inmiddels inwerking getreden. Hierin stond het ontheffingscriterium: “De woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing”. Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing aangezien de oude agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie gesloopt wordt en daarvoor in de plaats de nieuwe woning wordt gerealiseerd.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor de nieuwe woning een hogere waarde worden verleend van 52 dB. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de wijzigingsplanprocedure.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwe woning gebeurt alleen door de Hatertseweg. Hierdoor hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

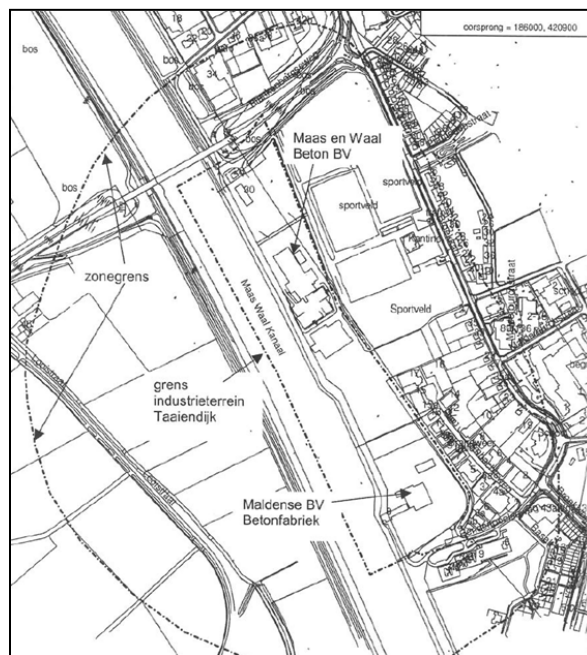
De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 57 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(57-33=)$ 24 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Industrielawaai

Ongeveer 600 meter ten zuidwesten van het plangebied, is het industrieterrein ‘Taaiendijk’ gelegen. Dit is een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat op (een gedeelte van) deze gronden geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. Voor een bedrijventerrein waar dergelijke inrichtingen zijn toegestaan, geldt dat deze op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone hebben. Navolgend is de thans geldende geluidzone weergegeven.

De geluidzone reikt niet tot aan het plangebied, zodat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van het industrieterrein ‘Taaiendijk’ is gelegen.



Geluidzone van industrieterrein ‘Taaiendijk’

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlage.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Onderzoek

Aan de Hatertseweg bestaat het voornemen om één woning te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen afstand tussen de te realiseren woning en omliggende bedrijven, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'³ geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

³ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

De VNG-uitgave biedt overigens de mogelijkheid om gemotiveerd van deze indicatieve afstanden af te wijken.

Onderzoek

Ad 1

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de plannen leidt tot hinder of belemmeringen voor de (milieugevoelige) omgeving. In voorliggende ontwikkeling worden alleen woningen gerealiseerd. De plannen leiden dan ook niet tot hinder of belemmering van de omgeving.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, aangezien onderhavig plan de realisatie van een hindergevoelige functie (wonen) betreft. In algemene zin kan gesteld worden dat het initiatief gerealiseerd wordt op een bestaand woonperceel en dat het hierbinnen functioneel passend is. Daarnaast zijn er rondom het plangebied enkel woonboerderijen gelegen die geen agrarische functie (meer) hebben.

Wel bevindt zich in de nabijheid van het plangebied één functie die mogelijk voor hinder op de omgeving zou kunnen zorgen. Het betreft de paardenhouderij, op circa 100 meter ten noordwesten van de te realiseren woning. Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 hebben paardenhouderijen een hindercontour van circa 50 meter (op het aspect geur) en betreft het categorie 3.1-inrichting. De nieuw te bouwen woning ligt buiten de invloedssfeer van de paardenhouderij.

Daarnaast is op circa 100 meter ten zuidoosten van de geplande woning een agrarisch loonwerkersbedrijf gevestigd. Conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009 hebben loonbedrijven van meer dan 500 m² bvo ten dienste van de landbouw een hindercontour van circa 50 meter (op het aspect geluid) en betreft het categorie 3.1-inrichting. De nieuw te bouwen woning ligt buiten de invloedssfeer van de het loonwerkersbedrijf.

Dit loonwerkersbedrijf is gevestigd op bedrijventerrein 'De Hoge Brug'. Ten aanzien van de milieuzonering is reeds met de realisatie van dit bedrijventerrein rekening met omliggende woningen gehouden. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied zijn reeds enkele woningen gelegen. Deze waren ten tijde van de realisatie van 'De Hoge Brug' reeds gevoelige bestemmingen, waarvan verwacht kan worden dat de milieusituatie hierop is afgestemd. Zodoende is ook in het plangebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderzoek

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevindt zich op circa 250 meter ten zuiden van het plangebied een stationaire bron die in het kader van externe veiligheid onderzocht moeten worden. Uit de beschikbare informatie blijkt het hier om tankstation, met een LPG-vulpunt te gaan. Dit vulpunt heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 35 meter. Op de navolgende afbeelding is het plangebied aangeduid met een paarse stippellijn. De het vulpunt is weergegeven middels een rode stip. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting is aangeduid met een zwarte stippellijn. Hier ligt een 10^{-6} risicocontour van 35 meter omheen.



Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland

bron: risicokaart.nl, 2010

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- 1 identificatie van risico's;
- 2 normstelling en toetsing aan normen;
- 3 indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006).

Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen. Het Maas-Waalkanaal is op circa 450 meter ten zuidwesten van het plangebied gelegen. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook wel een hoge druk aardgasleiding of buisleiding aanwezig. Het gaat hier om de buisleiding met het kenmerk N-576-73-KR-005. Op basis van de beschikbare gegevens van deze buisleiding blijkt dat er een inventarisatiecontour voor het groepsrisico van 78 meter om de leiding heen ligt. Het bouwvlak van de te realiseren woning ligt op ruim 100 meter afstand van het buisleiding. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.3 Water

3.3.1 *Rijksbeleid – Nationaal Waterplan*

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijs' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen.

In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

3.3.2 *Provinciaal beleid – Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het waterplan heeft het plangebied de functie overwegend 'landbouw'. De functie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor.

In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerplan 2010-2015*

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

3.3.4 *Situatie plangebied*

Bij onderhavig plan zal door de sloop circa 904 m² aan opstallen en de bouw van één woning en twee bijgebouwen de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen. Voor plannen met minder dan 500 m² extra verharding in stedelijk gebied en minder dan 1.500 m² in landelijk gebied is vanuit het waterschap geen compenserende waterberging vereist.

Afvalwater wordt in de toekomstige situatie afgevoerd op het bestaande rioolstelsel. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool maar afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd.

3.4 Flora en fauna

3.4.1 *Algemeen*

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Voor het plan is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁴. Hierin zijn op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken zijn gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving. Dit heeft geresulteerd in conclusies en aanbevelingen. Navolgend is het resultaat van het onderzoek beschreven.

3.4.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het beschermde natuurmonument "Terreinen Boswachterij Groesbeek". Dit beschermde gebied ligt op ongeveer 3000 meter afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen), bebouwing (verstoring), de afstand en kleinschalige ingreep (bouw 1 woning) zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het betreffen de gronden die ingericht worden als hoogstamboomgaard met kruidenrijk grasland. Overige delen van het plangebied liggen buiten de grenzen van de EHS. Ingrepen vinden plaats buiten de grenzen van de EHS, waardoor geen sprake is van directe aantasting van de EHS. In de toekomstige situatie neemt het bebouwde oppervlakte af, wat positief is voor de EHS. Negatieve effecten op de EHS zijn niet te verwachten.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt). De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

⁴ SAB Arnhem B.V. (25 november 2010) Flora en fauna rapportage Hatertseweg 4, Malden

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vermeld staan op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. De jaarrond beschermde Huismus is gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige habitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels tijdens hun broedseizoen zouden kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

	Jan.	Feb.	Mrt.	April	Mei	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dec.
Broedvogels												

Tabel 1: Indicatieve periode uit te voeren werkzaamheden. Groen: werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden. Oranje: werkzaamheden mogen uitgevoerd worden mits geen broedgeval-
len aanwezig zijn.

3.4.3 Nader onderzoek

Nader onderzoek naar de Huismus is niet noodzakelijk indien mitigerende maatregelen getroffen worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Deze maatregelen dienen voorafgaand aan de werkzaamheden gerealiseerd te worden.

Als deze maatregelen niet getroffen worden is nader onderzoek naar het voorkomen van de soort noodzakelijk in de periode van april – augustus. Als blijkt dat de soort in het plangebied broedt moeten dezelfde mitigerende maatregelen getroffen worden als hierboven aangegeven. Mocht blijken dat de Huismus niet in de te slopen gebouwen broedt is het niet noodzakelijk maatregelen te treffen.

3.4.4 Aanbevelingen

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, zoals:

- voor vleermuizen zouden open stootvoegen aangebracht kunnen worden in muren, of vleermuiskasten kunnen worden geplaatst in de spouw of tegen de muur op >2,5 meter hoogte in nieuw te bouwen woningen;
- als er een zolder of vliering wordt aangelegd, zou deze niet helemaal geïsoleerd kunnen worden. Hierdoor wordt de zolder mogelijk een geschikt verblijf voor vleermuizen;
- het planten van bomen en struiken voor vogels en vleermuizen verdient aanbeveling. Het beste zijn, ecologisch gezien, inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten;

- de omgeving van het plangebied is erg geschikt voor uilen. Het is dan ook aan te bevelen om een Steen- of Kerkuilenkast te plaatsen in het plangebied. Een steenuilenkast kan geplaatst worden in één van de hoogstambomen. De kerkuilenkast dient opgehangen te worden op een donkere locatie, bijvoorbeeld in de nieuw te realiseren garage/berging. Zie onderstaande afbeelding;
- het creëren van een poel, zodat met het plan aansluiting gezocht kan worden met de EHS die onder andere aangewezen is voor de Kamsalamander. In bijlage 2 van de flora en faunarapportage is aangegeven hoe het beste een poel kan worden aangelegd;
- er kunnen nestpannen of neststenen worden aangebracht ten behoeve van gierzwaluwen. Deze beschermde soort verliest steeds meer nestmogelijkheden. De huidige bebouwing is voor deze soort niet geschikt.

3.4.5 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Het flora- en faunaonderzoek is opgenomen in de bijlage.

3.5 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

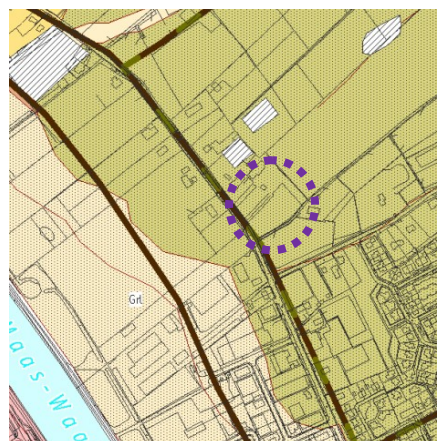
Onderzoek

Ingevolge de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Heumen valt het plangebied binnen een gebied dat is aangeduid met een lage archeologische verwachtingswaarde (groene kleur).

De gemeente Heumen acht het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren, gelet op de lage archeologische verwachtingswaarde en de relatief kleine ingreep in de bodem.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.



Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart
bron: gemeente Heumen, 2010

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De bestaande woning wordt op de Hatertseweg ontsloten. De extra verkeersbewegingen als gevolg van dit plan zullen zonder problemen opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld.

3.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW.

Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een niet stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de woning is uitgegaan van een dure woning. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,2 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Voor de te realiseren woning en de bestaande woning ontstaat een behoefte van circa 5 parkeerplaatsen. Het initiatief voorziet in twee bijgebouwen van elk 50 m². Deze bijgebouwen kunnen worden gerekend als twee parkeerplaatsen. In het plangebied is daarnaast op de woonpercelen voldoende ruimte aanwezig om de overige parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.

3.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat ook een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten voor de exploitatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Voor het plan worden geen locatie-eisen of regels voor woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening gesteld. In een overeenkomst worden afspraken gemaakt over de sloop van de opstallen en de landschappelijke inpassing.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

4 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt een nadere toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte van voorliggend wijzigingsplan, te weten de plankaart en de regels.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De plangrenzen zijn afgestemd op het kadastrale perceelsgrenzen van het plangebied. Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend.

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' van de gemeente Heumen. De regels uit dit bestemmingsplan zijn van toepassing.

In aanvulling op het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' is voor dit wijzigingsplan aan de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'landschapswaarden' toegevoegd. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting. Daarnaast zijn hier ook voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter bescherming is ook een omgevingsvergunning ten behoeve van een aanlegactiviteit opgenomen, om ze de gronden met de aanduiding 'landschapswaarden' passend te beschermen.

5 Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 19 april 2012 tot en met woensdag 30 mei 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.