

GEMEENTE HEUMEN

Wijzigingsplan Buitengebied, Rijksweg 9

Toelichting

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1. Nationaal beleid.....	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	14
4. PLANBESCHRIJVING	18
4.1. Bouwplan.....	18
4.2. Ruimtelijke kwaliteitswinst.....	19
4.3. Verkeer & parkeren	24
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1. Milieu	25
5.2. Waterhuishouding	29
5.3. Natuurwaarden.....	29
5.4. Cultuurhistorie en archeologie	32
5.5. Leidingen.....	32
6. JURIDISCH PLAN	33
6.1. Inleiding	33
6.2. Bestemmingsregels.....	33
6.3. Algemene regels	34
6.4. Overgangsregels en slotregel	35
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	38
8.1. Overleg	38
8.2. Zienswijzen.....	38

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Flora en fauna-onderzoek
Bijlage 4	Landschapsplan

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

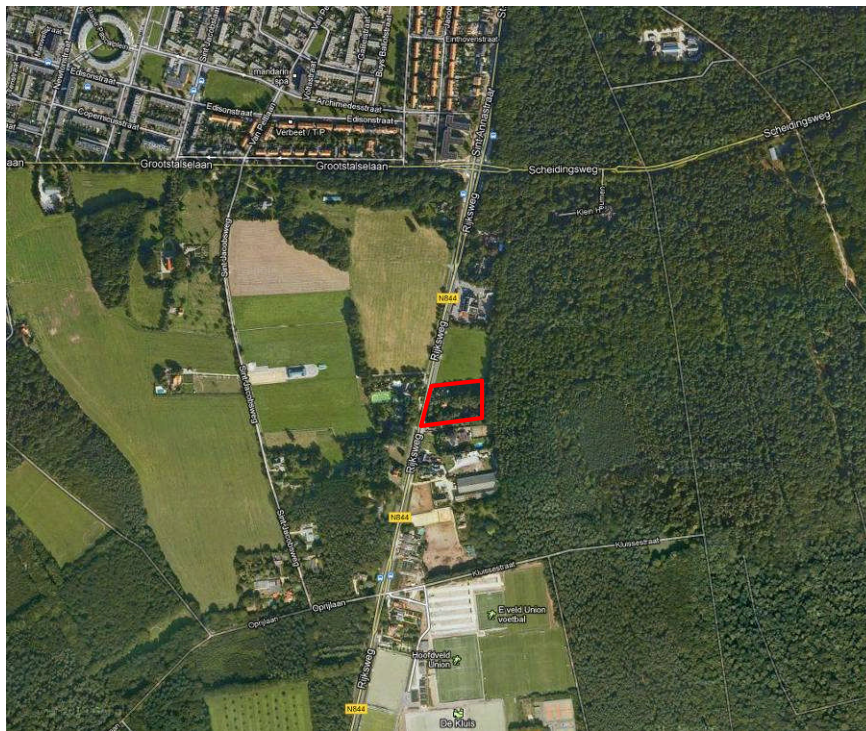
De eigenaar van het perceel Rijksweg 9 in Malden heeft bij de gemeente Heumen een verzoek ingediend voor een wijzigingsplan dat het mogelijk maakt 1 woongebouw met daarin 2 wooneenheden (halfvrijstaande woningen) te realiseren op het perceel in ruil voor de sloop van alle opstallen van het voormalige dierenpension ter plaatse. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Gezien de ruimtelijke kwaliteitswinst die met de functieverandering bereikt wordt en de wijzigingsbevoegdheid die het geldende bestemmingsplan biedt, heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek.

Beoogd wordt het planvoornemen mogelijk te maken met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 7.5.2. uit het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Heumen. Voorliggende plan voorziet hierin.

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen ten oosten van de oude Rijksweg (N844) tussen Nijmegen en Malden in het buitengebied van Heumen. In navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen op 16 december 2010.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' (artikel 7) en vallen in de categorie 'overige bedrijvigheid'. Op het adres Rijksweg 9 is specifiek aangegeven dat hier een 'kattenpension' is toegestaan met (bestaande) bedrijfswoning.

De oppervlakte en inhoud van bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning) mogen maximaal 505 m² respectievelijk 1.255 m³ bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen bedragen 5,0 m respectievelijk 9,0 m. De bedrijfswoning mag een maximale inhoud van 800 m³ hebben.

Op het hele plangebied rust tevens de aanduiding 'EHS Verbinding' en het gebied is daardoor mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

Ook ligt het plangebied binnen de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en is daardoor mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "bedrijf" om te zetten naar "wonen". Hiervoor dient het bedrijf te worden beëindigd en moeten alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Met de gemeente en de provincie heeft hierover afstemming plaatsgevonden. De gemeente heeft aangegeven dat een oppervlakte van 627,41 m² aan bedrijfsgebouwen mag worden gehanteerd in het kader van de ruimte voor ruimteregeling. De provincie gaat akkoord met de realisatie van een woongebouw met een maximale oppervlakte van 312 m² en een maximale inhoud van 800 m³.

Omdat de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan een minimale inhoud van 400 m³ per woning voorschrijven, kunnen binnen het woongebouw 2 afzonderlijke wooneenheden worden gerealiseerd. Per woning zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m².

In verband met de ligging binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) dient het plan landschappelijk te worden ingepast.

Analoog aan deze regeling wordt het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied gewijzigd (artikel 3.6 lid 1 sub a Wro).

1.4. Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het wijzigingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en zienswijzen besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen op een stuwwal in een zandlandschap van het Rijk van Nijmegen, het meest zuidelijke deel van het Midden-Nederlands zandgebied. De stuwwallen werden in de voorlaatste ijstijd (Saalien) opgestuwd. Tussen de stuwwallen liggen vlakkere gebieden met dekzand aan het oppervlak. Dit dekzand werd tijdens een zeer koude fase van de laatste ijstijd (Weichselien) door poolwinden aangevoerd vanaf de Noordzeebodem. Dekzandgebieden die niet zijn geëgaliseerd hebben het uiterlijk van een lichtglooiende deken. Daartussen komen langgerekte vrij lage dekzandruggen voor.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Rijksweg, de voormalige rijksweg Nijmegen - Venlo) en het Heumensoord (onderdeel van de EHS-natuur), een onderdeel van de keten van naaldbossen op de stuwwal tussen Nijmegen en Mook. Heumensoord zelf wordt beheerd als een productiebos met uitheemse soorten.

Karakteristiek voor de Rijksweg is de open perceelsgewijze bebouwing gericht op de Rijksweg, met een grote diversiteit aan architectuur. Ter plaatse van de dorpskernen is er sprake van meer verdichting en staat de bebouwing vaker dicht bij de weg. In het buitengebied staat langs de Rijksweg echter wat grootschaligere bebouwing. Binnen de gemeente Heumen heeft de rijksweg een open en versnipperd karakter.

In het plangebied bevindt zich aan de rijksweg een bedrijfswoning met aanbouwen. Het hoofdgebouw bestaat uit 2 lagen met kap.



Zoals te zien op onderstaande afbeelding is het plangebied zelf ook rijk voorzien van beplanting:



Achter op het perceel staat de bebouwing ten behoeve van het dierenpension bestaande uit dierenverblijven in de vorm van rennen, hokken en schuren en een kas. Hieronder een impressie:



Bebouwing no. 1



Bebouwing no. 30



Gebouw no. 29 & 30



Bebouwing A



Bebouwing no. 23 t/m 26



Bebouwing no. 30 & 31



Rennen achter bebouwing A



Kennelgebouw B



Bebouwing no. 50



Bebouwing no. 55, 56 & 58



Achterzijde bebouwing no.33 t/m 49



Rennen bij bebouwing no.33 t/m 49

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke beleidskader beschreven dat op onderhavige ontwikkeling van toepassing is.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

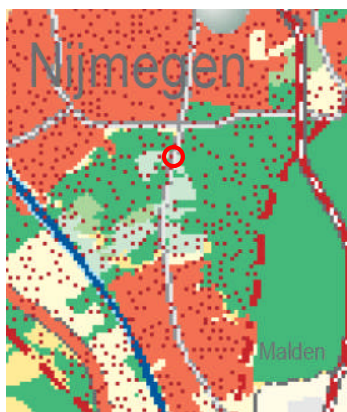
Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Omdat er geen nationale belangen in het geding zijn, kan een verdere toetsing aan de Barro achterwege blijven.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie: 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. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van lokale zaken.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS), en is meer specifiek aangeduid als 'EHS-verbindingszone'. Tevens maakt het plangebied onderdeel uit van het 'waardevol landschap'. Tenslotte geldt het beleid voor 'functieverandering naar wonen'.

EHS verbindingszone

Het plangebied ligt in een ecologische verbindingszone (EVZ). Met de EVZ neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten. De zones, waar de ecologische verbindingsfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingszone vormen.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast (zie verder onder Ruimtelijke Verordening Gelderland).

Waardevol landschap

Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap 'Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/ of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Voor het waardevol landschap 'Stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek' ter hoogte van het plangebied zijn kernkwaliteiten benoemd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen. Het plangebied ligt precies op de overgang van de licht glooiende 'beboste spoelzandwaaiers' naar het kleinschalige 'oud cultuurland Elshof', met de overwegende karakteristiek van de beboste spoelzandwaaier aan de uiteinden van de smeltwaterdalen (Heumensoord en Maldens Vlak). Verder naar het westen ligt in de invloedssfeer van de Maas het kleinschalige gebied van de Elshof.

Functieverandering naar wonen

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen opgenomen. De provincie wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Bij functieverandering naar wonen geldt dat:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in 1 of hoogstens 2 gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50 %;
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in 1 woongebouw met meerdere wooneenheden met een oppervlakte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing.

Daarnaast dient kwalitatieve verevening plaats te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;

- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector.

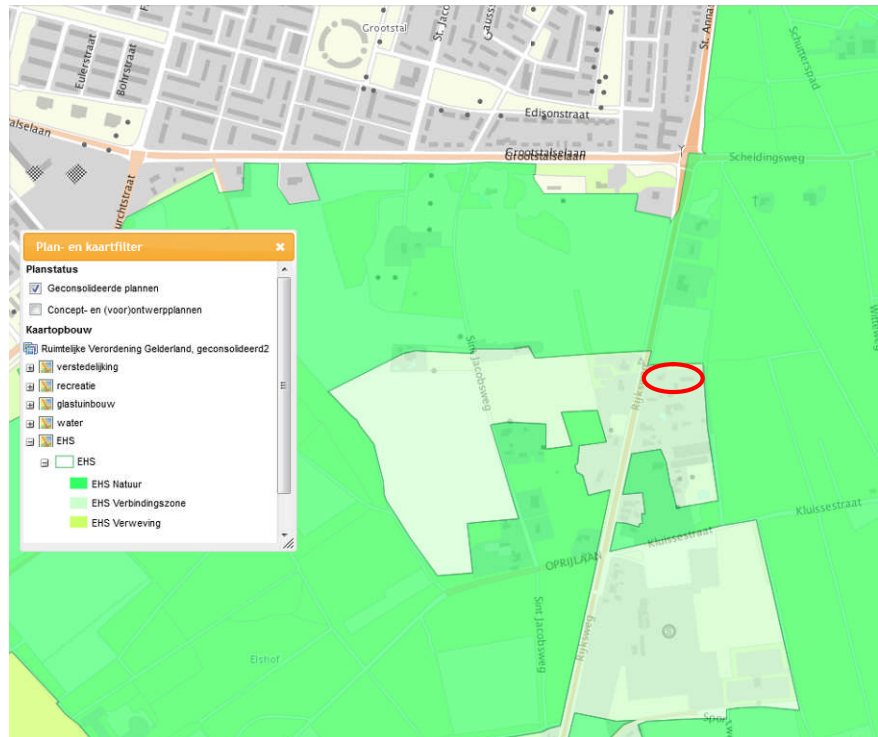
In afwijking van 2.2 van de RVG kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

- sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing, die leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- het plangebied gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw;
- in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden ten aanzien van het bepaalde in artikel 2.3 onder b worden aangesloten bij het bepaalde in paragraaf 2.3 van het streekplan en de als uitwerking hiervan door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskaders.

Het door de Stadsregio Arnhem - Nijmegen vastgestelde beleidskader "Notitie functieverandering" is door Gedeputeerde Staten, voor zover dit het multifunctioneel gebied betreft, als streekplanuitwerking vastgesteld.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'EHS' behorende bij de RVG, waarin is te zien dat het plangebied valt binnen een gebied met de aanduiding 'EHS verbindingszone'. Binnen de EHS geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



In gebieden aangeduid als 'EHS-verbinding' zijn initiatieven voor landschappelijk wonen mogelijk, wanneer wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen. Deze moeten dan onderdeel zijn van de realisering van het initiatief. Door gelijktijdig met een initiatief bij te dragen aan de realisering van de natuurdoelen kan het mogelijk zijn om significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities te voorkomen. Dit geldt alleen wanneer daarmee geen bestaande natuurwaarden significant worden aangetast en geen barrières voor de gewenste samenhang worden gecreëerd.

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS zullen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities moeten onderzoeken. De kernkwaliteiten en omgevingscondities die gelden binnen de EHS zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking "Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur".

De kernkwaliteiten van een bepaald gebied zijn gelijk aan de door Gedeputeerde Staten geformuleerde natuurdoelstellingen voor dat gebied. Dit houdt in dat niet alleen de aanwezige natuurwaarden worden beschermd maar ook de door Gedeputeerde Staten nagestreefde natuurwaarden. Omgevingscondities zijn de omstandigheden waaraan voldaan moet worden om de kernkwaliteiten te bewerkstelligen (omgevingskwaliteit in de zin van kwaliteit van bodem, water en lucht, en de kwaliteit van de ruimte in de zin van omvang, samenhang en structuur).

Tenslotte valt het plangebied volgens de kaart 'Water' binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Conform artikel 16 krijgen grondwaterbeschermingsgebieden een bestemming die hetzelfde of een lager risico voor het grondwater met zich meebrengt dan de vigerende bestemming mogelijk maakt. Door de omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar de minder milieubelastende bestemming 'Wonen' is dit het geval.

3.3. Gemeentelijk beleid

1. Geldend bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft in 2010 het bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. In dit plan zijn regels opgenomen die het mogelijk maken, om na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Voor het voorliggende plangebied zijn deze regels verankerd in een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf' waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn ingeval van vervangende nieuwbouw:

- sanering van alle aanwezige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing;
- sanering van alle kassen;
- de nieuwbouw mag maximaal twee woongebouwen omvatten, met een totale oppervlakte van maximaal 50 % van de oorspronkelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen;
- de nieuwbouw van maximaal één vrijstaande woning kan bij de 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 nieuwbouw van maximaal twee vrijstaande woningen, bij een sloop van minimaal 1.500 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;

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- het perceel dient landschappelijk te worden ingepast;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen ten aanzien van bebouwing en wijzigingsplannen binnen de algemene aanduiding EHS-Verbinding en milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied. Voor onderhavig plan zijn de volgende voorwaarden van toepassing ten aanzien van de EHS-verbindingszone:

- plan mag niet leiden tot significante aantasting van de kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied, met dien verstande dat dergelijke significante aantasting geen belemmering vormt voorzover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen;
- een onafhankelijke deskundige op het gebied van landschap en ecologie geeft advies.

Ten aanzien van de milieuzone –grondwaterbescherming gelden de volgende voorwaarden:

- bouwen en het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden, overeenkomstig de overige bestemmingen mag mits advies is verkregen van de waterleidingsmaatschappij.

2. Beleidsregels ruimte voor ruimteregeling

De gemeenteraad heeft op 20 december 2011 de 'beleidsregels ruimte voor ruimteregeling' vastgesteld vooruitlopend op de structuurvisie voor de hele gemeente. De beleidsregel wordt gehanteerd als een nadere aanvulling op het in het bestemmingsplan voor het buitengebied gehanteerde beleid.

De belangrijkste uitgangspunten uit het nieuwe toetsingskader voor dit plan zijn:

Beëindiging bedrijf

- Het bedrijf dient ter plaatse te zijn beëindigd. Alle milieuvergunningen worden hierbij ingetrokken.

Sloop

- In alle gevallen dient bij toepassing van de ruimte voor ruimteregeling ten minste 750 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Alleen dan kan er sprake zijn van ruimtelijke en landschappelijke winst.
- Bij het bepalen van het oppervlak te slopen bedrijfsbebouwing geldt alleen bebouwing die is gerealiseerd en niet de bebouwing die weliswaar vergund maar nimmer gerealiseerd is.

Situering van bebouwing

- Bebouwing in het buitengebied dient daar waar mogelijk geconcentreerd plaats te vinden. Dit is een van de belangrijkste redenen om de bestaande woning en de nieuwbouw in samenhang te beschouwen. In principe worden de nieuwe woningen of het nieuwe woongebouw binnen het voormalige bouwvlak op dezelfde locatie als de te slopen bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Alleen als er ruimtelijke winst kan worden bereikt, kan van dit uitgangspunt worden afgeweken en is de bouw op een andere locatie binnen het voormalig bouwvlak mogelijk.

Oppervlak en inhoud van nieuwbouw

- In verband met het streven de bebouwing in het buitengebied verder te doen afnemen, worden de herbouwmogelijkheden beperkt ten opzichte van de regeling uit het (in het plangebied geldende) bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Herbouw van woonbebouwing blijft mogelijk tot een oppervlak en inhoud van 50 % van de te slopen bebouwing met dien verstande dat de inhoud maximaal 2.000 m³ en het oppervlak maximaal 500 m² mag bedragen.

Vormgeving bebouwing

- De nieuwbouw dient passend in de omgeving te zijn. Van belang is hierbij dat de woonbebouwing in de bouwstijl van de omgeving wordt gerealiseerd. Goot- en bouwhoogte, hellingspercentage van het dak, kleur stenen en dakpannen van in de directe omgeving aanwezige bebouwing zijn hierbij mede richtinggevend.
- De bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap.

Landschappelijke inpassing

- Zowel de bestaande als de nieuwe woonbebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Als referentie voor de streekeigen aanplant geldt het 'Natuurbeheerplan Gelderland 2011'.

Beeldkwaliteitplan

- Ieder principeverzoek om toepassing van de ruimte voor ruimteregeling dient vergezeld te gaan van een beeldkwaliteitplan. In dit plan wordt aandacht geschonken aan de situering en vormgeving van de bebouwing (passend in de omgeving), de landschappelijke inpassing en de verevening van de EHS (aanleg landschappelijke elementen).

3. Toets voornemen

- Ruimte voor Ruimte

Het plan voorziet in de sloop van ruim 625 m² bedrijfsgebouwen. Hiermee kan geen gebruik worden gemaakt van de regeling voor de bouw van een vrijstaande woning. Wel is het mogelijk 1 woongebouw te realiseren met

hierin maximaal 2 wooneenheden. De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt dan 50 % van de gesloopte bebouwing. In dit geval is overeengekomen met de provincie dat de oppervlakte maximaal 312 m² bedraagt en het woongebouw een maximale inhoud van 800 m³ heeft. Dit sluit precies aan bij de minimale inhoud van 400 m³ die in de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

De oppervlakte van de bestaande bedrijfswoning wordt niet vergroot en belangen van derden zijn niet in het geding. Ook worden nabijgelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad (zie paragraaf 5.1 onder 'Milieuzonering').

Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast (zie paragraaf 4.2). Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. De toets aan de 'beleidsregels ruimte voor ruimteregeling' is, in het kader van het wijzigingsplan niet nodig, maar gesteld kan worden dat de wijziging aansluit bij de beleidslijn.

- EHS verbindingszone

Het plan voorziet in het saneren van een bedrijfslocatie en het terugbouwen van een woongebouw. De toekomstige functie is minder belastend en verstorend voor de gewenste natuurdoelen (evz). Daarnaast geldt dat ten behoeve van het plan een landschapsplan is opgesteld. In dit landschapsplan is een vertaling van de ecologische verbindingszone gemaakt naar concrete inrichtingsmaatregelen op het perceel, waarbij stepping stones op het perceel een invulling geven aan de gewenste ecologische verbinding.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan dat de ontwikkeling niet mag leiden tot significante aantasting van de kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied. een onafhankelijke deskundige in de vorm van Geldersch genootschap heeft hierin een advies uitgebracht.

- Grondwaterbeschermingszone

Het plan voorziet in het saneren van een bedrijfsfunctie en omvorming naar een minder belastende woonfunctie.. In de planregels zijn tevens beschermende regels opgenomen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen zal advies worden ingewonnen bij de waterleidingsmaatschappij.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan en doet geen blijvend onevenredige afbreuk aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

Het bouwplan behelst een twee onder één kap woning (woongebouw) in de verschijningsvorm van een langgevelboerderij achter in het plangebied. In het 'woon'gedeelte is een traditionele woning opgenomen met een woonkamer en keuken op de begane grond en slapen op de verdieping. In het 'stal' gedeelte is een tweede woning opgenomen met de mogelijkheid ook op de begane grond een slaap- en badkamer te maken. Beide woningen zijn maximaal 400 m³ (gemeten inclusief beganeground vloer) groot en samen hebben ze een voetprint van 141 m². De goot- en bouwhoogte bedragen circa 3,5 m respectievelijk circa 7,9 m. Tevens zijn 2 bijgebouwen opgenomen van maximaal 50 m², met een goothoogte van circa 2,5 m en een bouwhoogte van 5 m.

Hieronder een impressie van de indeling van het plangebied, met op de voorgrond de voormalige bedrijfswoning (Bron: RDM Architecten):



De materialisering is gedacht in traditionele materialen: baksteen, gepotdekselde houten delen, keramische pannen en houten kozijnen. Zie onderstaande sfeerimpressie:



De voormalige bedrijfswoning woning wordt gehandhaafd als burgerwoning. In het kader van het beleid dient alle bedrijfsbebouwing op het perceel te worden gesloopt. De bestemming 'Bedrijf' voor de gronden in het plangebied komt te vervallen en wordt vervangen door de bestemming 'Wonen'.

4.2. Ruimtelijke kwaliteitswinst

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld ter bevordering en realisatie van ruimtelijke kwaliteit, ecologische verbindingszone en landschappelijke waarden. Het integrale landschapsplan is als separate bijlage bij de toelichting opgenomen. In deze toelichting wordt ingegaan op de onderdelen 'planconcept' en 'landschappelijk inrichtingsplan' uit betreffend landschapsplan.

Het landschapsplan is opgesteld aan de hand van:

- Erfadvies van het Gelders genootschap;
- Inrichtingsplan van het Nederlands Cultuurlandschap;
- Natuurdoelstelling van de ecologische verbindingszone uit het provinciaal beleid
- Kenmerken van het landschappelijk waardevol gebied zoals opgenomen in het provinciaal beleid (de Gelderse Poort)
- Bouwmassastudie van de architect.

De belangrijkste kwaliteitswinst zit in het feit dat alle dierenverblijven die nu verspreid over het hele plangebied voorkomen zullen worden gesloopt. In ruil hiervoor mag een beperkte hoeveelheid woonbebouwing (zoals gemaximeerd in de wijzigingsbevoegdheid) worden gerealiseerd.

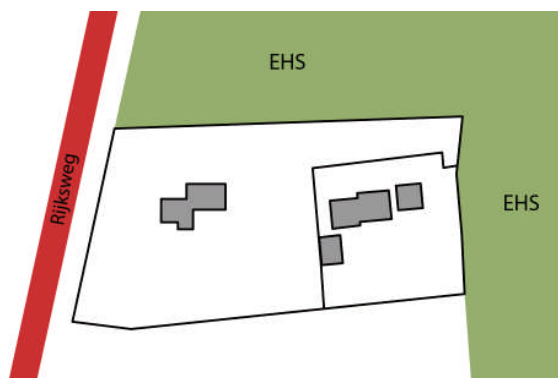
Samen met de Vereniging Nederlands Cultuurlandschap heeft de eigenaar vervolgens gekeken naar een ontwerp van het bosperceel dat past bij de wensen van de eigenaar en invulling geeft aan de doelstellingen van de EHS zodat een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd. Hierbij worden uitheemse soorten zoveel mogelijk verwijderd en vervangen door inheemse soorten.



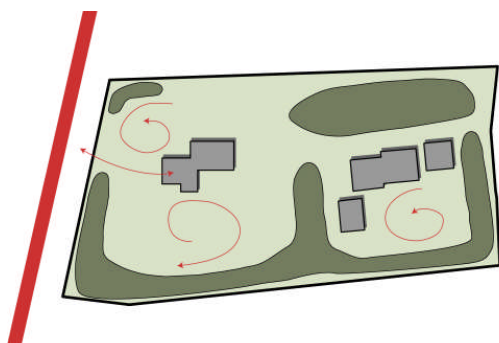
Locatie en context

De planlocatie wordt zowel door nationaal landschap, ecologische hoofdstructuur, als infrastructuur ingekaderd, zoals te zien is op onderstaande reductiekaarten.

De EHS omhelst het plangebied als ware, dit zorgt voor kansen wat betreft flora en fauna. Landschappelijk ligt het perceel tussen de open essen ten westen van het plangebied en de bossen van Heumensoord aan oostelijke zijde. De landschapskenmerken van het Heumensoord sluiten aan op het huidige uiterlijk van het plangebied. Wel is het noodzaak om geen bos aan te leggen, maar ook ruimte te behouden voor ruimtelijke elementen zoals gazon of stinzenbeplanting.



Ruimtelijke indeling



Op omliggende percelen is te zien dat de ruimtelijke indeling van de rijksweg af is gericht. De rode lijnen geven ruimtes weer, waar de donkergroene blokken massa voorstellen.

De woningen richten zich wel op de weg, maar achter de huizen is vaak ruimte voor een gazon of overzichtelijke beplanting. Aan de rand van het perceel, aansluitend aan de rijksweg, is vaak dichtere beplanting, in de

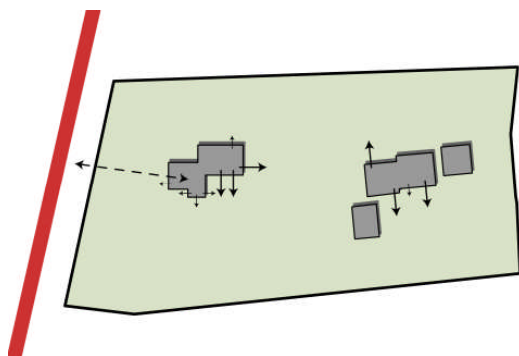


vorm van heesters of bomen aanwezig. Ook op het perceel van Rijksweg 9 is deze vorm van ruimtelijke indeling gewenst. Er is wel zicht op het omliggende groen en de rijksweg. De visuele relatie met de rijksweg betreft alleen de woning, de tuin zelf heeft genoeg privacy door middel van heesters en een enkele boom.

De onderste kaart geeft weer hoe het zicht is vanuit de woningen, daarnaast wordt de relatie met de Rijksweg en de woning met een stippellijn weergegeven.

Tussen de bestaande woning en de te bouwen woningen komt een visuele scheiding, waardoor beide gebouwen privacy hebben, ook zorgt deze scheiding voor ecologische kansen. Het is een optie om bij de nieuwe woningen een gezamenlijke, aansluitende tuin te realiseren. De woningen die in de nieuwe situatie op het perceel

aanwezig zijn, hebben een verschillende oriëntatie, waardoor zichtlijnen ontstaan die zich zowel op het perceel, als daarbuiten richten. Om deze zichtlijnen te accentueren is het zaak een halfopen perceel te creëren, waarbij zowel massa (bebouwing en beplanting), als ruimte (gazon en lage beplanting) aanwezig is.



Ecologie

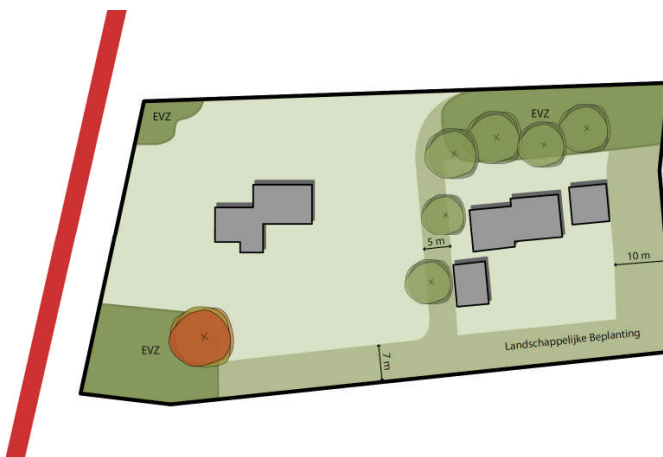
Aangezien het plangebied grenst aan de ecologische hoofdstructuur en gelegen is in een ecologische verbindingszone, zal hier aandacht aan moeten worden besteed. De beplanting- en materiaalkeuze zal gebaseerd worden op omgevingseigen soorten om de doelstellingen van een ecologische verbindingszone na te streven. Het Gelders genootschap heeft geadviseerd een groenstrook van 10 meter aan de achterzijde van het perceel te realiseren, waardoor flora en fauna een

goede interactie bewerkstelligen met het plangebied. De oostelijk gelegen groenstrook zal bestaan uit een kenmerkend glooiend grondvlak en omgevingseigen hagen.

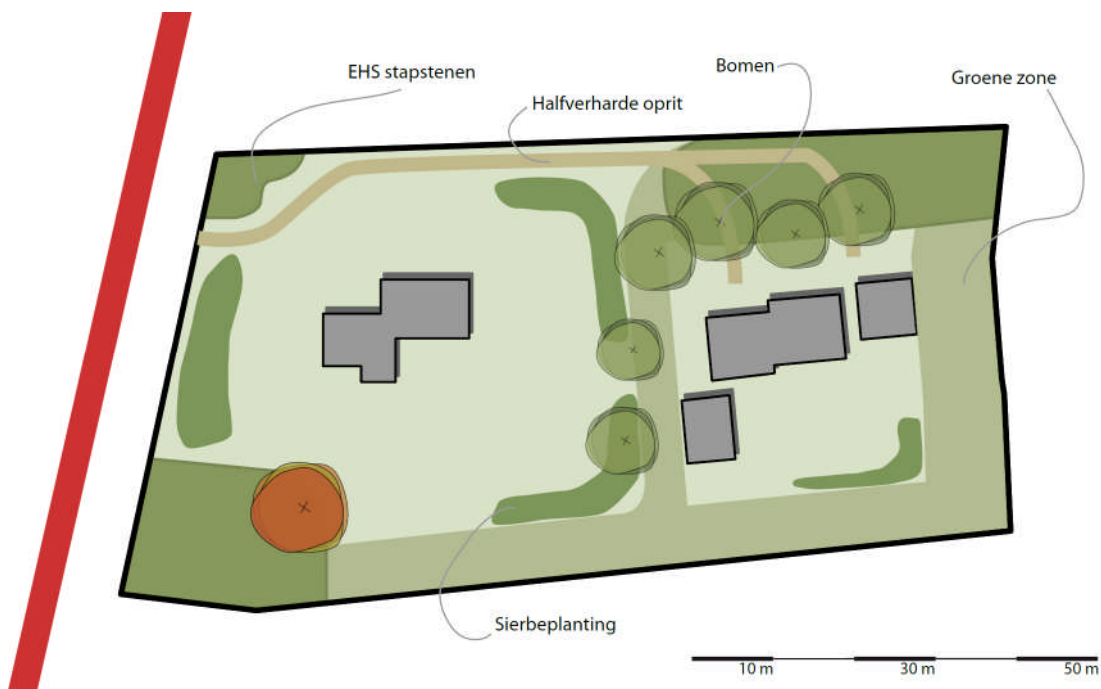
Op onderstaande illustratie is te zien hoe bestaande op noordoostelijk deel van het perceel bomen (Quercus, Acer en Fagus) kunnen zorgen voor een basis in de landschappelijke, ecologisch verantwoorde inpassing. De donkergroen omcirkelde gebieden fungeren als stapstenen. De noordelijke twee stapstenen zijn dankzij de ligging van de EHS (ten noorden en oosten van het plangebied) goed te bereiken, de zuidelijkst gelegen stapsteen kan worden bereikt door het toepassen van beplanting in de groene zones, waarmee de stapstenen aan de EHS worden verbonden. De landschappelijke zones zullen ondermeer bosplantsoen hagen bevatten, bestaande uit de soorten:

- Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)

In de groene zones is het niet toegestaan te bouwen of verharden. Wel zal een pad van halfverhard materiaal toegang bieden aan de woningen op het achterperceel (ook te zien op de inrichtingsschets). Voor de kwaliteit van de ecologische verbinding op het perceel is het zaak om gebruik te maken van taluds, het gebruik van keerwanden zou zorgen voor een belemmering van de migratie.



Landschappelijk inrichtingsplan



Op bovenstaande illustratie is te zien hoe het plangebied er globaal uit komt te zien, op deze manier voldoet het gebied aan de adviezen van het Gelders Genootschap, het inrichtingsplan van Vereniging Nederlands Cultuurlandschap en de natuurdoelstellingen m.b.t. de EVZ. Tot slot zijn de kwaliteitseisen van Waardevol Landschap “de Gelderse Poort” in het plan opgenomen.

Op de illustratie wordt invulling gegeven aan de ruimte door het plaatsen van een groene zone, die als dominante factor aanwezig is in het plangebied. De groene zone verbindt de EVZ stapstenen met de EHS, die ten noorden en oosten van het plangebied ligt. Aan de voorzijde van het perceel en aan de rand van de groene zone is ruimte voor sierbeplanting, waarin zowel bosplantsoen als cultivarsoorten kunnen worden toegepast. Ook deze borders zullen enigszins zorgen voor biodiversiteit op het perceel, door het toepassen van waard- en drachtplanten. Ook is het nog mogelijk om kleine (hoogstamfruit) bomen op het perceel te plaatsen, dit kan zowel in de groene zone als daarbuiten. Toe te passen soorten zijn bijvoorbeeld:

- Zoete kers (*Prunus avium*)
- Appel (*Malus sylvestris*)
- Peer (*Pyrus communis*)

De huidige oprit wordt verlengd naar de achterzijde van het perceel, waar aansluiting wordt gevonden met de achterliggende woningen. Deze oprit zal bestaan uit een halfverharding (grind of split), die past in het ecologische beeld van het perceel.

Aan de zuidelijke zijde van de woningen blijft ruimte open om een gazon, terras of ligweide te realiseren, ook dit valt eventueel te combineren met bloemrijk grasland.

4.3. Verkeer & parkeren

Het perceel van de nieuwe woningen wordt direct ontsloten via de bestaande inrit voor de voormalige bedrijfswoning vanaf de Rijksweg.

Voor het opvangen van de parkeerbehoefte van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning bestaat voldoende ruimte in het plangebied.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek (Envita Nijmegen bv, nr. 203158-10/R01, d.d. 23 mei 2013) uitgevoerd in het hele plangebied.

Het doel van het onderzoek is om door het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusies

Er zijn in de grond geen parameters aangetoond in gehalten boven de tussenwaarden. Ook is er geen asbest aangetoond in de bodem. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek. De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, is afdoende vastgelegd voor de aanvraag van een wijziging van het bestemmingsplan en levert geen belemmeringen op voor de geplande bouwactiviteiten.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compangons nr. 136-036, juni 2013) verricht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

De onderzochte weg is de Rijksweg een buitenstedelijke weg van 2 rijstroken met een onderzoekszone van 250 m.

Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van een geluidgevoelig object uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (te verlenen door burgemeester en wethouders van Heumen) tot 53 dB. Voor de bestaande woning is een onderzoek niet nodig.

De verkeersgegevens van de Rijksweg zijn ontleend aan de website van de provincie Gelderland.

De geluidsbelasting als gevolg van de Rijksweg is berekend met standaard rekenmethode II. Als gevolg van de Rijksweg worden op de west- en de noordgevel van het nieuwe woongebouw, de wettelijke voorkeursgrenswaarde met respectievelijk 2 dB en 1 dB overschreden

(geluidsbelasting bedraagt 50 en 49 dB). Twee gevels zijn geluidsluw (geluidsbelasting minder dan 48 dB).

Uit de maatregelenstudie blijkt dat er vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en financieel oogpunt bezwaren zijn tegen bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Deze kunnen daarom niet worden uitgevoerd.

Op basis van de hierboven gehanteerde onderzoeksgegevens is het noodzakelijk dat college van burgemeester en wethouders van Heumen een hogere grenswaarde vaststellen voor beide nieuwe woningen. De vaststellingsprocedure voor deze hogere waarde loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3 % criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Er worden 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het plan volledig onder de regeling NIBM valt. Daarnaast zal per saldo, door het verdwijnen van het dierenpension, de luchtkwaliteit ter plaatse verbeteren.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de

Handreiking Verantwoording Groepsrisico van het voormalige ministerie van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woning is een kwetsbaar object.

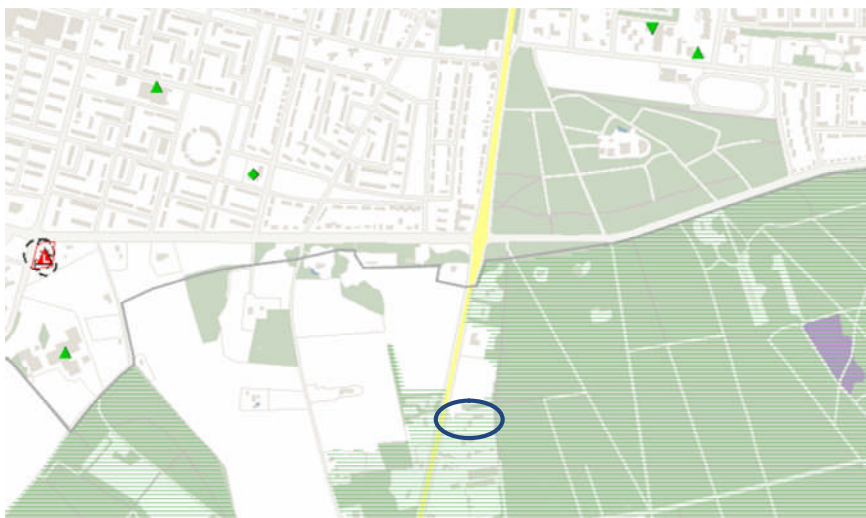
Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Uit de risicokaart valt op te maken dat in het plangebied of de directe omgeving ervan geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Het LPG-tankstation in Nijmegen ligt op meer dan 900 m van het plangebied. Dat is ruimschoots buiten het invloedsgebied.

Ten westen van het plangebied ligt de provinciale weg N844. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde

kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat vervoer van gevaarlijke stoffen alleen binnen de bebouwde kom mag plaatsvinden ten behoeve van laden en lossen of als er geen geschikte route buiten de bebouwde kom beschikbaar is. De Rijksweg is een verbindingsweg tussen de kernen Nijmegen en Malden. Ten westen van de beide kernen ligt de autosnelweg A73; transport van gevaarlijke stoffen zal dus hierover plaatsvinden, met uitzondering van het bestemmingsverkeer. Geconcludeerd kan worden dat over deze weg incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Het transport is echter niet structureel en dus is de Rijksweg geen relevante transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Er zijn geen buisleidingen in het plangebied of de directe omgeving ervan gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (in een rustige woonwijk) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor met een hindercontour die een overlap kent met het plangebied. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn een paardenhouderij (richtafstand 50 m) op bijna 100 m ten zuiden van het plangebied (en meer dan 100 m van het bouwvlak voor de nieuwe woningen) en het fastfoodrestaurant (richtafstand 10 m) op circa 100 m ten noorden van het plangebied.

In de directe omgeving liggen geen veehouderijen met een geurhindercontour die een overlap kent met de bouwvlakken van de nieuwe woningen.

Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2. Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het landelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1.500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen (ruim 625 m²) en omdat maximaal 312 m² teruggebouwd mag worden, is er sprake van een vermindering van het verhard oppervlak. Dit betekent dat geen compensatie in het kader van de waterberging hoeft plaats te vinden.

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en kan ter plaatse infiltreren door gebruikmaking van infiltratiekragen. Het vuile water wordt geloosd op de bestaande riolering.

Het aspect waterhuishouding vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.3. Natuurwaarden

Vogel- en/ of habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur (EHS), geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij

nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van Natura 2000 gebieden. Het plangebied grenst aan het Heumensoord, een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van de 'EHS Natuur'. Het plangebied zelf behoort tot een gebied dat is aangeduid als 'EHS verbindingszone'. Er is een plan opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing van voorgenomen ontwikkeling. Met deze landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan de realisering van natuurdoelen, waarbij de kernkwaliteiten zoveel mogelijk worden ontzien.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet. Deze is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

Flora en fauna-onderzoek

Er is een quick scan uitgevoerd (Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, d.d. 21 mei 2013) naar de beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in en in de directe omgeving van de Ecologische Hoofdstructuur. Het terrein zelf is onderdeel van een Ecologische

verbindingszone. Op grond van het gebruik en de inrichting is het belang van het terrein voor de verbindingszone te verwaarlozen. Een negatief effect op de EHS als gevolg van het plan is uit te sluiten.

Flora

- Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

- De ingreep kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groep zoogdieren. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.
- De te slopen gebouwen zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (tabel 3/bijlage IV HR). In de bomen zijn verblijfplaatsen niet geheel uit te sluiten. Het plan is hierop niet van invloed. Het plan is tevens niet van invloed op vlieg- en foerageerroutes.
- In de opgaande begroeiing zijn broedsels van vogels zonder vaste nestplaatsen te verwachten. In de te slopen gebouwen zijn broedvogels uit te sluiten met uitzondering van opgehangen nestkasten.
- Op het terrein zijn geen broedvogels met vaste nestplaatsen gevonden.
- Het plan is niet van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komen naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – een negatief effect kan hebben op de broedvogels zonder vaste nestplaats. Het is verboden broedsels van vogels te verstoren of te vernielen. Met uitzondering van een nestkast die aan de stenen schuur hangt, zijn geen broedvogels in de bedrijfsgebouwen te verwachten. Wel kunnen vogels in de directe omgeving broeden, waaronder het aangrenzende bos dat tot de EHS behoort. Daarom dienen luide werkzaamheden en de kap van bomen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, dat wil zeggen buiten de periode half maart – half juli. Eerdere en latere nestgevallen zijn mogelijk. Het is veiliger om niet te werken in de periode half maart - half augustus. In de periode november - februari is de kans op verstoring van broedsels nihil. Er is aangenomen dat met name de sloop en het bouwrijp maken met een hoge geluidbelasting gepaard gaan. Er mag wel binnen de broedtijd worden gewerkt indien de werkzaamheden voor half maart zijn gestart. Dit geldt niet voor de kap van bomen. Ten slotte is het raadzaam de nestkast te verwijderen, mits deze niet in gebruik is als nestplaats.

Het aspect natuurwaarden vormt, met inachtneming van de aanbevelingen, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied is geomorfologisch onderdeel van de Stuwwal van Nijmegen. Het betreft een smeltwaterwaaier (sandr) met een lage verwachte dichtheid van archeologische resten.

Het plangebied is weliswaar onderdeel van een provinciaal aangewezen gebied dat van archeologisch belang is (archeologische parel). Echter, uit de (meer gedetailleerde) gemeentelijke archeologische beleidskaart blijkt het deel van het plangebied waar het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd een lage verwachting te hebben. Nabij het plangebied zijn, op grond van de provinciale kaart, geen archeologische vindplaatsen en archeologische monumenten bekend (zie voorts navolgend 'Archeologie')

Er zijn met de planontwikkeling geen cultuurhistorische belangen in het geding.

Archeologie

Op basis van de Erfgoedverordening 2011 van de gemeente Heumen is voor plannen waarvoor een procedure op grond van de Wro moet worden gevolgd en die liggen in een hoge of middelmatige verwachtingszone een archeologisch onderzoek vereist is bij bodemverstoring tot een bepaalde omvang.

Aangezien het deel van het plangebied waar het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd een lage archeologische verwachting heeft op de 'Archeologische verwachtingskaart', is streven naar behoud in de huidige staat niet vereist. Er zijn ook geen archeologische vindplaatsen in de directe omgeving aanwezig.

Het aspect archeologie heeft verder geen consequentie voor de realisatie van het bouwplan.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding hiermee.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het wijzigingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding (de tekening), is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming weergegeven. Met de regels is grotendeels aangesloten bij die van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het wijzigingsplan.

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemming toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Wonen

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. Analooq aan de regeling voor het bestemmingsplan buitengebied is het bestaande aantal woningen toegestaan. Dit heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoning. Daarnaast is er een (nieuw) woongebouw, bestaande uit maximaal 2 woningen, toegestaan in het kader van de wijzigingsbevoegdheid uit, het voor de locatie, geldende bestemmingsplan.

De bestaande woning mag worden gehandhaafd. Voor het bouwen van het nieuw op te richten woongebouw, is binnen de bestemming een bouwvlak opgenomen. Het nieuwe woongebouw mag uitsluitend hierbinnen worden gerealiseerd. De bestemmingsregeling staat voorts aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toe.

In de bouwregels is de maatvoering van de gebouwen vastgelegd. Voor de bestaande woning is de geldende maatvoering uit het bestemmingsplan voor het buitengebied gehanteerd en voor de nieuw woning is aangesloten bij het specifiek voor de locatie ontworpen bouwplan.

De oppervlakte van de bestaande woning mag worden gehandhaafd. Voor het nieuwe woongebouw geldt een maximale maat van 800 m³. De individuele woning moet een minimale inhoud van 400 m³ hebben.

Per woning mag maximaal een oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd van maximaal 50 m². Voor de situering van bijgebouwen zijn voorwaarden opgenomen, die moeten leiden tot clustering van gebouwen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is de maatvoering uit plan buitengebied gehanteerd.

De bestemming kent een afwijkingsregel voor grotere bouwwerken vóór de bestaande woning.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat naast wonen de gronden tevens zijn bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van landschappelijke beplanting ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke beplanting' en voor de ontwikkeling en instandhouding van de ecologische verbingszone in de vorm van stepping stones ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - evz'. Zo is voorzien in een planologische regeling en borging voor het landschapsplan dat is opgesteld in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-landschappelijke beplanting' zijn geen gebouwen toegestaan. De landschappelijke beplanting vormt een versterking en verbinding tussen de stepping stones die invulling geven aan de ecologische verbingszone.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – evz' mag niet worden gebouwd. Tevens zijn de stepping stones zo geprojecteerd dat deze gelegen zijn in het voorerf van de bestaande en nieuwe woningen, waardoor bebouwing is uitgesloten.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene gebruiksregels

Het strijdig gebruik van gronden en opstallen is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo). Onder strijdig gebruik in dit bestemmingsplan wordt in dat verband in ieder geval begrepen, het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud. Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot kamperen, sport alsmede bewoning van niet voor bewoning bestemde bouwwerken. Voorts is bepaald dat zowel de gronden als de opstallen niet mogen worden gebruikt voor een seksinrichting en zijn voorwaarden verbonden aan de realisatie van propaantanks.

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, en daarom is de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen op de verbeelding. Omdat dit wijzigingsplan een gunstiger bestemming toestaat dan het voorgaande bestemmingsplan (Bedrijf naar Wonen), en er dus sprake is van een lager risico voor het grondwater dan voorheen (artikel 16.1 Verordening Ruimte Gelderland), is het plan niet bezwaarlijk in het kader van grondwater. In de planregels is een regeling opgenomen ter bescherming van het grondwater.

Het plangebied is gelegen binnen de zone EHS-verbindingszone. Daarom is de aanduiding 'EHS verbinding' opgenomen op de verbeelding. In de planregels is een regeling opgenomen ter bescherming van de ecologische- en natuurwaarden van de ecologische verbindingszone.

Algemene afwijkingsregels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bouwgrenzen beperkt worden overschreden, en kortdurende festiviteiten worden gehouden.

6.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het wijzigingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10 % van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/ of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het wijzigingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten voor de planontwikkeling verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is er geen exploitatieplan nodig.

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en het voeren van de bijbehorende planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Aan de planwijziging zijn zodoende geen kosten verbonden voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de volgende partij(en):

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

De ingediende overlegreactie van de provincie Gelderland is bij de planvorming betrokken en heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan is op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Flora en fauna-onderzoek

Bijlage 4 Landschapsplan