

BESTEMMINGSPLAN

Westerkanaaldijk 9 Malden

Toelichting



Postadres:

5.1.2e
5.1.2e Beugen

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

kvk 74263552
5.1.2e
btw 5.1.2e



Bestemmingsplan

Westerkanaaldijk 9 te Malden

Gemeente Heumen

Titel: Bestemmingsplan toelichting Westerkanaaldijk 9, Malden
IMRO: NL.IMRO.0252.BUbpBuitengebied09-VA01
Versie: 1.0
Datum: 15 mei 2024

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
2.	Het plan	5
2.1	De omgeving.....	5
2.2	De bestaande situatie	6
2.3	De beoogde ontwikkeling	7
3.	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
4.	Omgevingsaspecten	25
4.1	Flora en fauna	25
4.2	Geluid	28
4.3	Geur	29
4.4	Luchtkwaliteit.....	30
4.5	Externe veiligheid	32
4.6	Bodem.....	33
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.8	Waterhuishouding.....	35
4.9	Cultuurhistorie en archeologie.....	38
4.10	Verkeer en parkeren.....	40
4.11	Kabels en leidingen	42
5.	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
5.2	Economische uitvoerbaarheid	43
5.3	Grondexploitatie	43
5.4	Conclusie	43
6.	Juridische toelichting	45

6.1	<i>Aanleiding</i>	45
6.2	<i>Regels</i>	45
6.3	<i>Verbeelding</i>	45
7.	De procedure	46
7.1	<i>Vooroverleg</i>	46
7.2	<i>Te volgen procedure</i>	46

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: inrichtingsplan

Bijlage 2: landschappelijke inpassing toelichting

Bijlage 3: omgevingsdialoog

Bijlage 4: digitale watertoets

Bijlage 5: Aeries berekening stikstof realisatie- en gebruiksfase

Bijlage 6: Quick scan ecologie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft momenteel op de locatie Westerkanaaldijk 9 in Malden een gemengd landbouwbedrijf met een intensieve varkenshouderijtak, een akkerbouwbedrijf en een paardenhouderij met enkele bijgebouwen, rijbakken en mestopslagen. De locatie ligt in de Teersche Sluispolder, in het buitengebied tussen Nijmegen en Malden. Aan de straatzijde is het voormalige varkensbedrijf Westerkanaaldijk 7 recent beëindigd en getransformeerd naar een woonbestemming met twee woongebouwen van twee-onder-één-kap. Door initiatiefnemer is daarom gekeken naar de mogelijkheid om op de eigen locatie een zelfde transformatie te realiseren, in aansluiting op de ontwikkeling bij Westerkanaaldijk 7.

Op 8 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om na beëindiging van het agrarisch bedrijf 4 woningen van elk 400 m² te realiseren op de locatie en de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Hiertoe zal de bestemming gewijzigd moeten worden via een bestemmingsplanprocedure.

Als voorwaarde is gesteld dat de ontwikkeling niet mag conflicteren met het in ontwikkeling zijnde Gebiedsplan Energielandschap A73. In dit plan wordt voorzien in een zonnepark dat globaal is gelegen tussen de A73 en het Maas-Waalkanaal, en is gelegen nabij de planlocatie.

Verder dient zorg gedragen te worden voor een goede ontsluiting van het perceel, parkeren op eigen terrein, waterafvoer, landschappelijke inpassing en een omgevingsdialoog.

In deze toelichting wordt het initiatief verder uitgewerkt, waarbij het getoetst en gemotiveerd wordt aan de hand van de relevante beleidskaders en de diverse uitvoeringsaspecten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heumen, aan het Maas-Waalkanaal ten zuiden van Nijmegen en ten noord-westen van de kern Malden.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heumen, sectie I nummer 9 (ged.) en 1045 (ged.). De planlocatie is circa 13.500 m² groot.



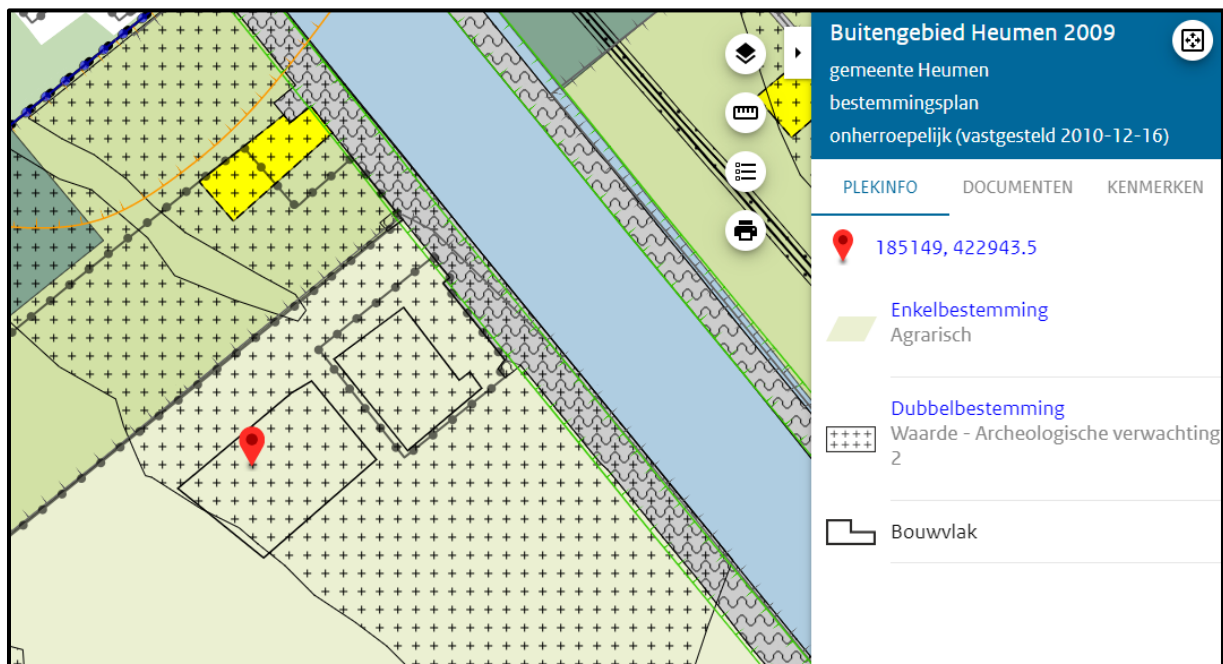
Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst]



Figuur 1.2: kadastrale situatie Westerkanaldijk 9 [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' vastgesteld op 16 december 2010. Voor deze locatie is de enkelbestemming 'Agrarisch' met dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachting 2" van toepassing. Het bouwvlak kent een omvang van ca. 0,95 hectare en er is één bedrijfswoning toegestaan. Verder geldt deels het bestemmingsplan 'Buitengebied, Westerkanaaldijk 7, Malden' uit 2011. Dit betreft het gedeelte voor de ontsluiting van de planlocatie op de Westerkanaaldijk.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009 [ruimtelijkeplannen.nl]

2. Het plan

2.1 De omgeving

Ruimtelijk:

De planlocatie is gesitueerd aan het Maas-Waalkanaal in het buitengebied van de gemeente Heumen. De bebouwde kom van Malden ligt op een afstand van circa 1,3 km. Op een afstand van circa 500 meter in noordelijke richting ligt de bebouwde kom van Nijmegen. De directe omgeving is een agrarisch cultuurlandschap maar door de maatschappelijke en economische druk op de agrarische sector zijn al diverse agrarische locaties omgezet in een recreatie- en/of woonbestemming. De kavelstructuur in dit gebied is rationeel en relatief grootschalig met voornamelijk akkerbouw. De aanwezige beplantingen bevinden zich langs de dijk van het Maas-Waalkanaal en ten noordoosten tussen de planlocatie en de stad Nijmegen. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een grote mate van openheid.

De ontsluiting van de locatie loopt via Westerkanaaldijk in noordelijke richting naar Nijmegen en in zuidelijke richting via de Burchtselaan en Blankenbergseweg richting Malden. Van daaruit wordt aangesloten op de lokale en regionale wegenstructuur.

Landschappelijk wordt de omgeving getypeerd als een broekontginningslandschap. Het broeklandschap ligt in de lage zones van het dekzandgebied. Het is daardoor vaak erg vlak en nat. 'Broek' betekent moerassig beekdal. Veel broeklanden waren daarom voor de landbouw onbruikbaar. Door een verbeterde manier van afwatering, konden de gronden in de loop van de 19^e eeuw ontgonnen worden. Ze werden ingezet als weiden voor het vee. Zo ontstond het broekontginningslandschap. Het betreft een open landschap met weinig en verspreide bebouwing en beplanting.

Functioneel:

De locatie maakt deel uit van De Teersche Sluispolder. De Teersche Sluispolder is gelegen ten westen van het Maas-Waalkanaal en grenst aan Nijmegen in het noorden, het dorp Heumen in het zuiden en het vennengebied en Heumensbos in het westen. Het is een overwegend agrarisch gebied dat doorsneden wordt door de A73. Van noord naar zuid loopt ook de Tochtsloot of Leigraaf dwars door het gebied. Het gebied is verder relatief ongerept.



Figuur 2.1: functionele structuur omgeving plangebied [Topografische Dienst]

2.2 De bestaande situatie

De planlocatie is gesitueerd aan de Westerkanaaldijk 9. Zoals de naam al aangeeft is deze weg gelegen aan het Maas-Waalkanaal. Op de locatie is gemengd landbouwbedrijf met een varkenshouderij, een akkerbouwbedrijf en een paardenhouderij gevestigd. In totaal is er naast

een bedrijfswoning, circa 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Ook zijn enkele bijgebouwen, rijbakken en mestopslagen aanwezig.

Rondom de bedrijfswoning is een tuininrichting, voor de stallen en de bedrijfswoning is erfbeplanting aanwezig bestaande uit opgaande struweelbeplanting. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als agrarisch cultuurland.

De locatie ligt vanaf de Westerkanaaldijk gezien achter Westerkanaaldijk 7 t/m 7d en beschikt over een lange oprit tot aan de Westerkanaaldijk. Op dit perceel heeft in het verleden een varkenshouderij gezeten, maar deze is inmiddels gesaneerd. Na deze sanering zijn hier vier nieuwe woningen gebouwd. Ten noorden ligt een recreatiebedrijf (maisdoolhof) en een tweetal woningen. Ten zuiden op circa 500 meter afstand zijn nog 2 agrarische bedrijven gesitueerd.



Figuur 2.2: bestaande situatie Westerkanaaldijk 9 [pdok.nl]

2.3 De beoogde ontwikkeling

Hoofdpopzet

Voorliggend initiatief ziet op de sanering van een agrarisch bedrijf, dat na sloop van de bedrijfsbebouwing, omgezet wordt naar een woonbestemming. Dit in de vorm van vier grondgebonden woningen, waarbij aangesloten wordt op de structuur van het recent gerealiseerde hofje aan de straatzijde. Met deze ontwikkeling wordt beoogd een passende herbestemming te geven aan een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing en het vervallen van de bij het agrarisch bedrijf behorende emissies (geur, ammoniak, geluid, fijn stof) wordt ter plaatse een kwaliteitsverbetering gerealiseerd voor de leefomgeving.

Functioneel

Op de locatie wordt momenteel een gemengd landbouwbedrijf met een intensieve varkenshouderijtak, een akkerbouwbedrijf en een paardenhouderij met enkele bijgebouwen, rijbakken en mestopslagen gerund. Na sanering van het bedrijf komt de agrarische functie ter plaatse te vervallen. De locatie krijgt als geheel een woonfunctie door toevoeging van vier woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

Deze ontwikkeling sluit aan op de algemene ontwikkeling van stoppende agrarische bedrijven in het buitengebied waarvoor een passende herbestemming gevonden moet worden. In dit geval wordt aangesloten op andere ontwikkelingen in de directe omgeving, zoals de reeds gemelde transformatie van de locatie Westerkanaaldijk 7 naar een woonfunctie.

Bebouwing en inrichting

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfsbebouwing en bijbehorende voorzieningen gesloopt. Dit is totaal ruim 2.000 m² aan gebouwen. De bedrijfswoning zal behouden blijven en als burgerwoning in gebruik worden genomen.



Figuur 2.3: te slopen gebouwen

Na de sloop van de stallen kunnen op het perceel een viertal woningen worden gerealiseerd. Deze worden, net als op het naastgelegen bouwvlak, in de vorm van een hofje met 2x twee-aan-een-gebouwde woningen uitgevoerd. Er is daarbij gekeken naar de mogelijkheid om op locatie een zelfde transformatie te realiseren. Gelet op de historische situatie waarbij de twee agrarische bouwvlakken ook achter elkaar hebben gelegen, is een opzet van een soortgelijk

hofje met huizen in de tweede lijn passend. De woonboerderij zal behouden blijven en als burgerwoning worden gebruikt.



Figuur 2.4: indicatie beoogde situatie

Voor de ontwikkeling is nog geen concreet bouwplan bekend. Wat betreft de bebouwingstructuur is aangesloten op de opzet bij Westerkanaaldijk 7. Dit betreft de situering van 4 woningen aan een gemeenschappelijk hofje waar de woningen op georiënteerd zijn. De opzet daarvan is compact waarbij de woningen in tweetallen gegroepeerd zijn. Daarbij is het mogelijk om de hoofdmassa van de woningen vrijstaand te bouwen en deze met elkaar te verbinden door een berging. Ook een opzet met aaneengesloten hoofdmassa's is voorstelbaar. Om de compactheid van de bouw en de openheid van het gebied zoveel als mogelijk te respecteren dienen bijgebouwen vooral als aan- of bijbouw bij de woning uitgevoerd te worden. Een enkel tuinhuisje/berging aan de achterzijde van het perceel is aanvaardbaar.

De woningen worden uitgevoerd als grondgebonden woningen met één bouwlaag afgedekt met een kap. Daarbij wordt aangesloten op de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels voor woningen in het buitengebied.

Ontsluiting en parkeren

De planlocatie wordt ontsloten via een nieuwe toegangsweg naar de Westerkanaaldijk aan de noordoost zijde. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit op de Westerkanaaldijk. In dit bestemmingsplan wordt de nieuwe toegangsweg als openbare weg aangemerkt en als zodanig bestemd voor verkeersdoeleinden.

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Per woning zal voldaan worden aan de geldende parkeernorm voor halfvrijstaande woningen in het buitengebied van 2,8 parkeerplaats per woning. Het plan ziet, inclusief het omzetten van de bedrijfswoning, op de realisering van 5 woningen. Daarvan worden er 2 parkeerplaatsen bij de woningen voorzien. Voor de resterende 4 parkeerplaatsen (5 x 0,8 pp) komt een gemeenschappelijke parkeervoorziening bij de entree van het hofje. Bij deze gemeenschappelijke ruimte wordt ook voorzien in een voor de vuilophaaldienst bereikbare opstelplaats van afvalcontainers.

Landschappelijke inpassing

De planlocatie is onderdeel van het landschapstype: broekontginningslandschap. In dit landschapstype worden traditioneel op en rond het erf de volgende elementen aangetroffen:

- Heggen en hagen; deze kunnen voorkomen rondom de voortuin, moestuin, boomgaard of als scheiding tussen de weilanden. In het weiland of om de boomgaard kwam van oudsher meidoorn of een gemengde doornhaag voor. Rondom de voortuin gaat de voorkeur uit naar meidoorn, veldesdoorn of haagbeuk.
- Houtsingels: De singels bestaan voornamelijk uit zwarte els, zomereik, zachte berk of gewone es, met als struiken meidoorn, sleedoorn, hondsroos, hazelaar, lijsterbes, vuilboom, inheemse vogelkers, etc.
- Hoogstamboomgaard: In dit landschapstype zijn boerenboomgaardjes een waardevolle aanvulling. In zo'n boomgaardje stonden fruitbomen voor de eigen voorziening. Denk daarbij aan een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer pruim en kers. Niet alle soorten zijn zelf bestuivend, sommige rassen hebben een ander ras nodig om vrucht te kunnen dragen.
- Knotbomen: Knotbomen vormen al eeuwenlang een vertrouwd beeld in het Nederlandse cultuurlandschap. Bepaalde boomsoorten werden vroeger geknot om gebruikshout te leveren. Echter deze wijze van houtproductie is niet meer rendabel en hierdoor dreigen deze markante knotbomen uit het landschap te verdwijnen. Knotbomen staan vaak in rijen en vormen groene linten in het landschap. Oudere noestige knotbomen bieden een schuil- en nestplaats voor allerlei diersoorten. Een voorbeeld hiervan is de steenuil. Diverse soorten planten, mossen en paddenstoelen vinden een goede humusrijke voedingsbodem in vermolmden delen van oude knotbomen. In deze gebieden gedijen boomsoorten die hoge waterstanden verdragen. Knotbomen van zwarte els, schietwilg en gewone es zijn in dit landschapstype te vinden langs sloten en (voormalige) perceelranden. Knotelzen komen veelvuldig voor op armere en vochtige gronden én zijn kenmerkend voor gebieden waar kwelwater aan het oppervlak komt.
- Solitaire bomen: Op het erf staat vaak een solitaire boom, zoals een walnoot, zomereik of paardenkastanje. In het landschap staan ook solitaire bomen, waaronder de gewone es, schietwilg of zomereik.

Voor de landschappelijke inpassing is een plan opgesteld, dat aansluit op de landschappelijke kenmerken van het broekontginningslandschap. In het plan wordt gebruik gemaakt van houtsingels, een hakhoutbosje, hoogstam fruitbomen, knip- en scheerhagen, struweelhaag en solitaire bomen. De nieuwe ontsluitingsweg wordt landschappelijk ingepast met een struweelhaag.

Realisering en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Het landschappelijk inpassingsplan met toelichting is als bijlage opgenomen.

3. Beleid

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten, krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijks-belangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028). De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens aan zet om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2. *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) uit 2020 is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;

- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Met de herbestemming van een agrarische locatie naar een woonlocatie in het buitengebied, zijn geen nationale belangen of speerpunten voor de inrichting van de leefomgeving aan de orde.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit stappen die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van de "ladder duurzame verstedelijking" (de ladder). Daartoe dienen drie stappen genomen te worden (behoefte, alternatief, mobiliteit). Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Toets Ladder duurzame verstedelijking:

De bouw van vier nieuwe woningen wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling binnen de kaders voor duurzame verstedelijking. Op basis van vaste jurisprudentie is in geval van woningbouw pas sprake van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen. Het initiatief wordt daarom niet aangemerkt als een ontwikkeling waarop de ladder duurzame verstedelijking van toepassing is.

3.1.3. Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het rijksbeleid heeft geen consequenties voor voorliggend plan.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de daarbij behorende Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 inwerking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Daar wil de provincie aan werken door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

Ambitie:

- In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Daarnaast wordt innovatie en het uitrollen van bewezen technieken gestimuleerd.
- Het tussendoel is het in 2030 realiseren van 55% broeikasgasreductie in Gelderland.

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

Ambitie:

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Gelderland is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.
- In 2020 heeft de provincie samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor haar handelen.

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen

Ambitie:

- Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in onze schone industrie.
- Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit: werken met de natuur

Ambitie:

- In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. In Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.
- In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

Ambitie:

- In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.
- In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.
- In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!

Ambitie:

- De concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder versterken. Om onderscheidend te blijven, wordt in 2050 maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten gehaald.
- In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Ambitie:

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

Ruimtelijk beleid

Al sinds 2014 is de ruimtelijke ontwikkeling van Gelderland een maatschappelijke opgave met verantwoordelijkheden voor overheden, organisaties en partners. De provincie draagt op een toekomstbestendige manier bij, met beleid dat een duurzame economische structuur in de

provincie en regio's versterkt en dat richting geeft aan de vestigingsmogelijkheden en milieugebruiksruimte voor bedrijven. Het provinciaal belang is gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De klimaatbestendigheid wordt vergroot, de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken zijn in kaart gebracht en de natuur- en landschappelijke kwaliteit blijft behouden. De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft. Voor ontwikkelingen in de niet grondgeboden landbouw hanteert de provincie het 'plussenbeleid'. Daarmee geeft de provincie veehouders de ruimte om hun bedrijf te ontwikkelen, maar onder voorwaarden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij het beheer van terreinen wil de provincie dat aandacht wordt besteed aan onder andere het risico op natuurbranden.

Waterbeleid

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar. De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Milieubeleid

Een gezonde en veilige leefomgeving is de hoofdzaak van het milieubeleid. Dit vraagt om provinciaal beleid dat zorgt voor goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes. Gezondheidsschade, onacceptabele risico's en onaanvaardbare geur- en geluidhinder moeten worden voorkomen. Er wordt voldaan aan milieukwaliteitseisen. Spoedeisende

bodemverontreiniging wordt gesaneerd. Ook is het van belang om op toekomstige ontwikkelingen te anticiperen, met name vanwege de energietransitie en klimaatverandering. Vooral in het stedelijk gebied kunnen de gevolgen hiervan van invloed zijn op de gezondheid. De provincie streeft naar een op gezondheid gericht benadering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu.

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura2000 gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Verkeers- en vervoerbeleid

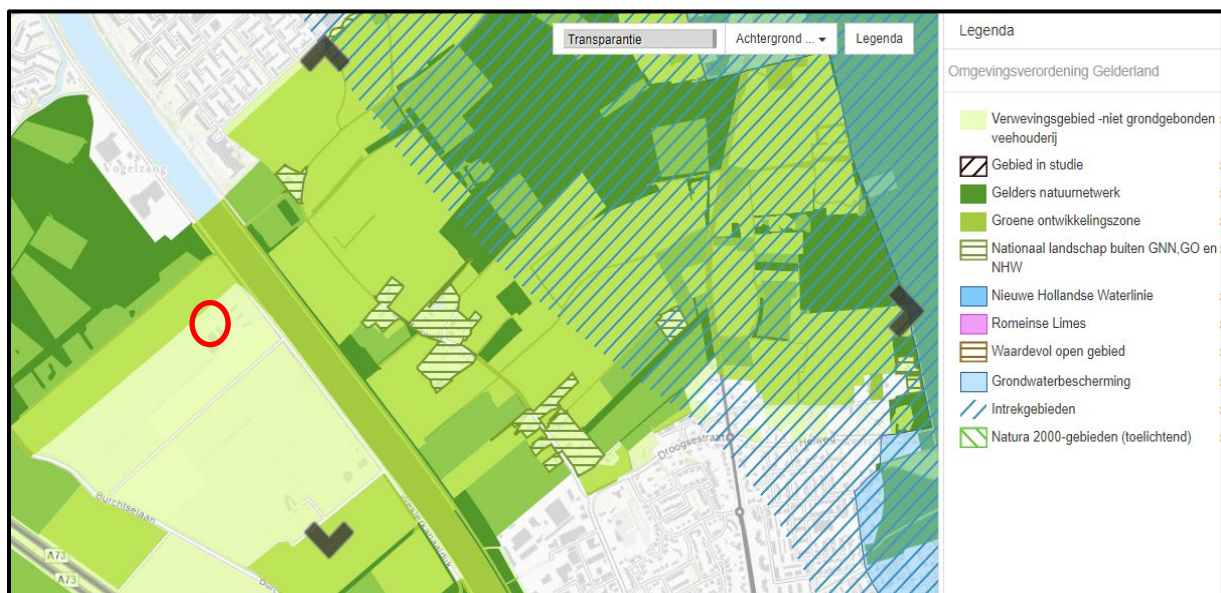
De provincie streeft naar een veilige, betrouwbare en duurzame mobiliteit, als hoofdzaak van het verkeers- en vervoerbeleid. Dit wordt benaderd als een systeem waarin verschillende mobiliteitsnetwerken op elkaar inwerken, ook over provinciegrenzen heen, ter ondersteuning van een sterke economie, welvaart en welzijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de kwaliteit van de leefomgeving, de doorstroming binnen elk netwerk en verkeersveiligheid. De provincie heeft specifiek aandacht voor de wisselwerking en knooppunten in het systeem en gaat uit van drie principes: voorkomen, benutten en bouwen. Dit gebeurt op basis van een meerjareninvesteringsagenda en met een regionale aanpak. Via die aanpak wordt het provinciaal beleid afgestemd op het beleid van het rijk en de gemeenten. Het beleid richt zich ook op een goede regionale ontsluiting over water en ontwikkelingen van de luchtvaart.

Toetsing

Onderhavig plan wordt niet als zodanig beschreven in de Omgevingsvisie. Dit laat onverlet dat gekeken moet worden naar de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied en de gevolgen hiervoor vanwege het plan. In hoofdstuk 4 worden deze aspecten toegelicht.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.



Figuur 3.1: situering volgens Omgevingsverordening Gelderland [ruimtelijkeplannen.nl]

Toetsing

Volgens de Omgevingsverordening ligt de locatie Westerkanaldijk 9 te Malden in het Verwevingsgebied - niet-grondgebonden veehouderij. Dit is een gebied waarbinnen meerdere functies in verweven vorm voorkomen en waarin uitbreiding en hervestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven onder voorwaarden is toegestaan maar nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven is verboden. De locatie valt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelzone (GO)

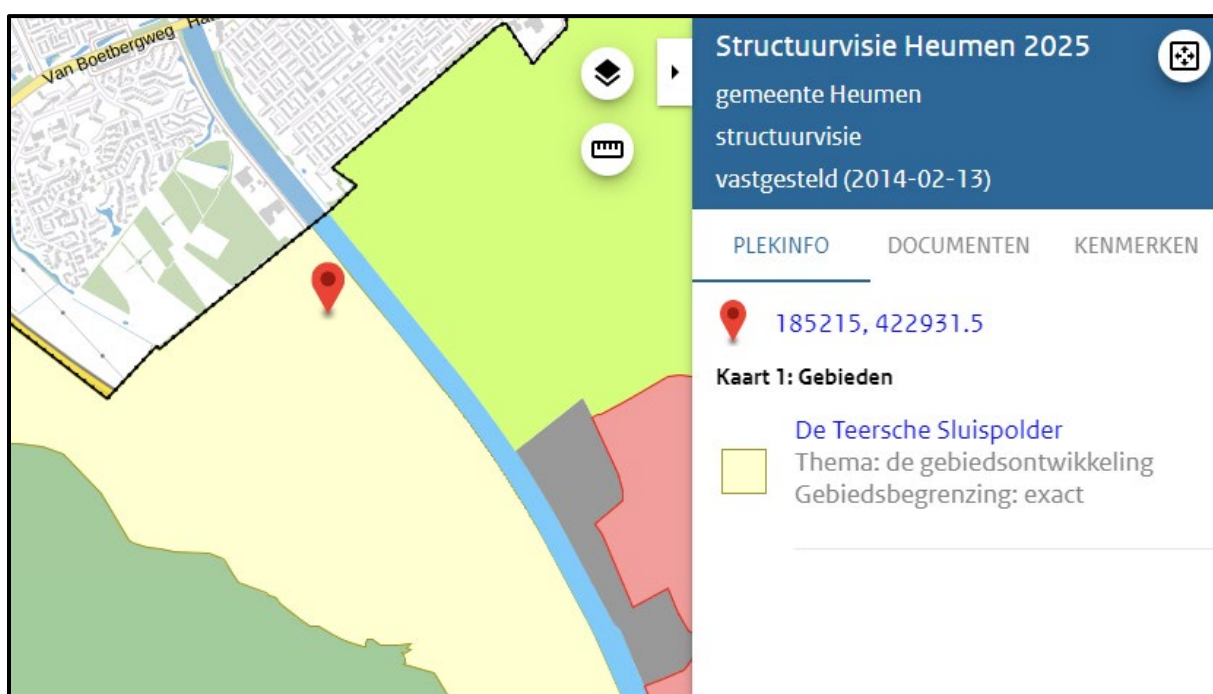
Conclusie

Het voorgenomen plan dat inhoudt het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen behalve de bedrijfswoning en het realiseren van 4 twee-onder-één-kap woningen op een bestaand bouwperceel, is niet in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heumen 2025

In de 'Structuurvisie Heumen 2025' is de visie op het ruimtelijk beleid tot 2025 neergelegd. Het is een structuurvisie die van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Heumen en die interactief, samen met de gemeenschap is opgesteld. Het plangebied ligt in De Teerse Sluispolder. De Teerse Sluispolder is gelegen ten westen van het Maas-Waalkanaal en grenst in het noorden aan Nijmegen, in het zuiden aan het dorp Heumen en het vennengebied en Heumensbos in het westen. Het is een overwegend agrarisch gebied dat doorsneden wordt door de A73. Van noord naar zuid loopt ook de Tochtsloot of Leigraaf dwars door het gebied. Het gebied is verder relatief ongerept.



Figuur 3.2: Structuurvisie Heumen 2025 [ruimtelijkeplannen.nl]

De landbouw en de ontwikkeling van natuur en landschap in de ecologische verbindingszone zijn de belangrijkste waarden voor het gebied. Voor de landbouw is er ruimte voor verbreding en schaalvergroting. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt bij voorkeur ingezet voor bestaande en eventueel nieuwe agrarische bedrijven. Er vindt geen nieuwvestiging plaats op nieuwe bouwkvavels. Aan de noordzijde van het gebied en ten westen van de A73 vindt natuur- en landschapsonwikkeling plaats ten behoeve van de ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingszone. In het gebied is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor de recreatieve padenstructuur, als voor recreatieve voorzieningen in bestaande bebouwing. Nieuwe recreatieve activiteiten en bebouwing zijn mogelijk, mits bijgedragen wordt aan de natuur- en landschapswaarden. Ten zuiden van de Blankenbergerweg wordt de recreatieve structuur langs het Maas-Waalkanaal versterkt. De Teerse Sluispolder wordt aangemerkt als een gebied van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk.

Met de visie op de Teerse Sluispolder wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de ambities die hierin vastgelegd zijn.

- het geeft een invulling aan de landelijke en groene uitstraling van de gemeente;
- het levert een bijdrage aan de versterking van de recreatieve structuur binnen de gemeente;
- het levert een bijdrage aan het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- het biedt mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe infrastructuur in relatie tot de A73;
- het versterkt de ecologische structuur ten westen van de A73 en draagt bij aan de ecologische verbinding tussen vennengebied en Heumensoord;
- het levert een bijdrage aan de landbouw binnen de gemeente.

De Teersche Sluispolder is een rustig en overwegend agrarisch gebied; het is een doorgangsgebied tussen Nijmegen/Malden en het vennengebied en trekt ook sluipverkeer aan. Het gebied vormt een schakel tussen de natuur- en recreatiegebieden van de stuwwal en de vennen. De afwezigheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij de afrit van de A73 is een kwaliteit die past bij het landelijke karakter van de gemeente. In het geval van woningbouw als gevolg van rood voor rood regelingen wordt het trapsgewijze beoordelingssysteem voorgestaan. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 2.12 'Het buitengebied'.

Nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen vinden in principe niet in het buitengebied plaats, met uitzondering van (zeer) kleinschalige ontwikkelingen in het kader van nieuwe landgoederen, plattelandswoningen als gevolg van rood voor rood (ruimte voor ruimte) regelingen en langs de Rijksweg (N844) in relatie tot het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit en het verbinden over de weg heen van natuur en landschap. In dit geval is sprake van een rood voor rood regeling, waarbij een agrarisch bedrijf beëindigd wordt.

3.3.2 Omgevingsvisie Heumen

Volgens de nieuwe Omgevingswet moet iedere gemeente een Omgevingsvisie opstellen. De gemeente Heumen beschikt over de Omgevingsvisie Heumen, die op 26 oktober 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze Omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen de belangrijkste ruimtelijke keuzes en contouren voor het grondgebied van de gemeente Heumen. De omgevingsvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Heumen 2025'.

In de Omgevingsvisie is een drietal hoofdambities opgenomen die de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving formuleren:

- We willen klimaatbestendig zijn in 2035 en klimaatneutraal in 2050
- We wonen en werken in een gezonde, veilige en groene leefomgeving
- We streven naar een circulaire economie – in de breedste zin van het woord.

De fysieke leefomgeving is een veelomvattend begrip en wordt vanuit verschillende thema's vormgegeven. Met vier thematische hoofdstukken wordt invulling gegeven aan de thema's die in de fysieke leefomgeving een rol spelen:

- Leven in een gezonde en veilige omgeving
- Duurzaam Heumen
- Vitale en verbonden dorpen
- Gebalanceerd ondernemen en recreëren in het Heumense landschap.

De planlocatie maakt deel uit van het deelgebied De Teersche Sluispolder. Ten opzichte van de 'Structuurvisie Heumen 2025' worden de ambities voor dit gebied gecontinueerd en geactualiseerd.

De Teerse Sluispolder is in het kader van de gemeentelijke opgave rondom de opwekking van duurzame energie aangewezen als energielandschap. We zetten hier in op zonne-energie. De realisatie van het energielandschap wordt gecombineerd met andere beleidsdoelen (landschap, biodiversiteit, natuurwaarden). Wanneer blijkt dat de gemeentelijke opgave niet haalbaar is met alleen zonne-energie en waterkracht, komt de opwekking van windenergie ook hier in beeld. Vanwege de aanwezigheid van het zonnepark de Teerse Sluispolder is de combinatie met windenergie zeer aantrekkelijk (cable-pooling).

Naast de energie-ambitie in het gebied willen we ook de landbouw ruimte geven. Schaalvergroting en uitbreiding is daarom in het gebied mogelijk voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven, mits dit niet in strijd is met de energieopgave die in het gebied moet landen. Daarnaast geven we ruimte voor de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij we als voorwaarde hanteren dat deze bedrijven een onlosmakelijke koppeling hebben met de grootschalige opwekking van duurzame energie. In algemene zin geven we in het gebied de voorkeur voor initiatieven die het opwekken van duurzame energie koppelen met grondgebonden vormen van landbouw.

Om leegstand, verrommeling en ondermijning in het buitengebied te voorkomen bieden we de mogelijkheid om voormalige agrarische erven en bestaande bedrijfsperven onder voorwaarden te transformeren naar wonen, waarbij de woningen rond een kleinschalig erf worden gecentreerd. Voorliggend plan is hier een voorbeeld van, en daarmee passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.3.3 Rood voor rood regeling

Met de rood voor rood regeling wordt, in aansluiting op de duurzaamheidsladder (zie Bijlage 3), bewerkstelligd dat de (landschappelijke) kwaliteit van het buitengebied wordt versterkt door middel van het verwijderen van (in onbruik geraakte) bebouwing. Het is een regeling voor stoppende agrarische bedrijven. Als tegenprestatie voor het verwijderen van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen, verkrijgt men het recht om een woning of woongebouw te bouwen. De waarde die deze woonbebouwing vertegenwoordigt, dekt de sloopkosten.

De gemeente Heumen streeft ernaar om deze nieuwe woningen daar te bouwen waar woningen ook thuishoren: in of in de directe nabijheid van kernen en buurtschappen. Daarvoor zal bij het hanteren van de rood voor rood regeling gebruik worden gemaakt van een trapsgewijs beoordelingssysteem. Dit systeem houdt in dat voor de bepaling van de locatie van de nieuwe woning eerst wordt gekeken naar nieuwbouw in één van de vier kernen, vervolgens naar nieuwbouw aan de rand van één van deze kernen, vervolgens naar nieuwbouw in een buurtschap en pas als laatst naar nieuwbouw op de betrokken kavel zelf, mits dit ingepast kan worden in de omgeving.

De in het kader van rood voor rood regeling gebouwde woningen maken onderdeel uit van het woningbouwcontingent dat de gemeente regionaal toebedeeld krijgt.

3.3.4 Vrijkomende agrarische bebouwing

Naast de rood voor rood regeling kent de gemeente Heumen ook een regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid). In dat geval staat niet de verwijdering van de (bedrijfs)bebouwing voorop, maar de wijziging van het gebruik op het perceel. Om verloedering te voorkomen worden mogelijkheden geboden om de vrijkomende gebouwen op een goede wijze te (her)gebruiken. Een belangrijk 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. Dit kan tot gevolg hebben dat eventuele overtollige bebouwing verwijderd wordt.

3.3.5 Woonbeleid gemeente Heumen

Woonvisie gemeente Heumen

De gemeente Heumen ziet de situatie op de woningmarkt veranderen. Veranderingen in wetgeving en in de samenleving hebben hun weerslag op de woningmarkt. De gemeente wil vanuit haar verantwoordelijkheid mee richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de lokale woningmarkt. Dat doet zij door middel van het beleid dat in de gemeente Woonvisie uit 2017 is verwoord. Deze woonvisie gaat daarbij niet alleen over woningen en nieuwbouw. Het gaat om prettig wonen in de verschillende kernen, met aandacht voor de verbinding met zorg, openbare ruimte, voorzieningen, sociale structuur.

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

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

Woondeal en Collegebesluit 2022

De gemeente Heumen heeft zich geconformeerd aan de op 4 maart 2020 ondertekende regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen. Voor de planontwikkeling aan de Westerkanaaldijk zijn vooral de volgende afspraken in de Woondeal van belang:

Door het College van B & W van de gemeente Heumen is op 11 januari 2022 een besluit genomen over de programmatische eisen voor particuliere woningbouwplannen, op basis van deze Woondeal. In relatie tot dit plan is daarbij van belang:

- In bestemmingsplannen die de ontwikkeling van een particulier woningbouwplan mogelijk maken worden geen eisen ten aanzien van de maximale prijsgrenzen c.q. woningcategorieën opgenomen;
- Differentiatie-eisen m.b.t. particuliere woningbouwplannen worden in te sluiten anterieure overeenkomsten opgenomen. Bij bouwplannen van 11 of meer woningen

wordt als uitgangspunt gehanteerd dat minimaal 50% van het programma in de middenhuur of de betaalbare koop wordt gerealiseerd zoals gedefinieerd in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen;

- De ambitie om bij particuliere woningbouwplannen vanaf 10 woningen een aandeel van minimaal 20%.

Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020 – 2030

De woonagenda is een verdere uitwerking van de afspraken in de Woondeal. Het aandeel van de gemeente Heumen in het totaal tot 2030 in de regio te realiseren programma van 16.000 woningen is in deze agenda bepaald op 490 woningen. De gewenste plancapaciteit is bepaald op 637 woningen (130%).

In de gemeente zijn t/m 2021 reeds 131 woningen gerealiseerd. Om aan de uit de Woonagenda voortvloeiende opgave te voldoen, is dus een plancapaciteit van nog 506 woningen nodig.

De nog resterende te benutten harde plancapaciteit is per 3 juni 2022 circa 120 woningen. De ruimte voor het toevoegen van nieuwe harde plancapaciteit is dus nog circa 386 woningen. Voor dit initiatief is dus nog voldoende planologische capaciteit.

Toets aan het woonbeleid

Het initiatief voorziet in de bouw van vier grondgebonden woningen op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf. Deze woningen richten zich vooral op de doelgroep voor traditionele gezinswoningen, qua prijsklasse in het middensegment. De woningen worden in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen, waarbinnen nog voldoende ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen.

3.3.5 Gebiedsplan Energielandschap A73

Het gebied ten noorden van de Blankenbergseweg tussen het Maas-Waalkanaal en de A73 lijkt, na zorgvuldige studie, binnen de gemeente geschikt te zijn om duurzame energie op te wekken. Op welke manier dat zou passen wil de gemeente uitwerken in een gebiedsplan.

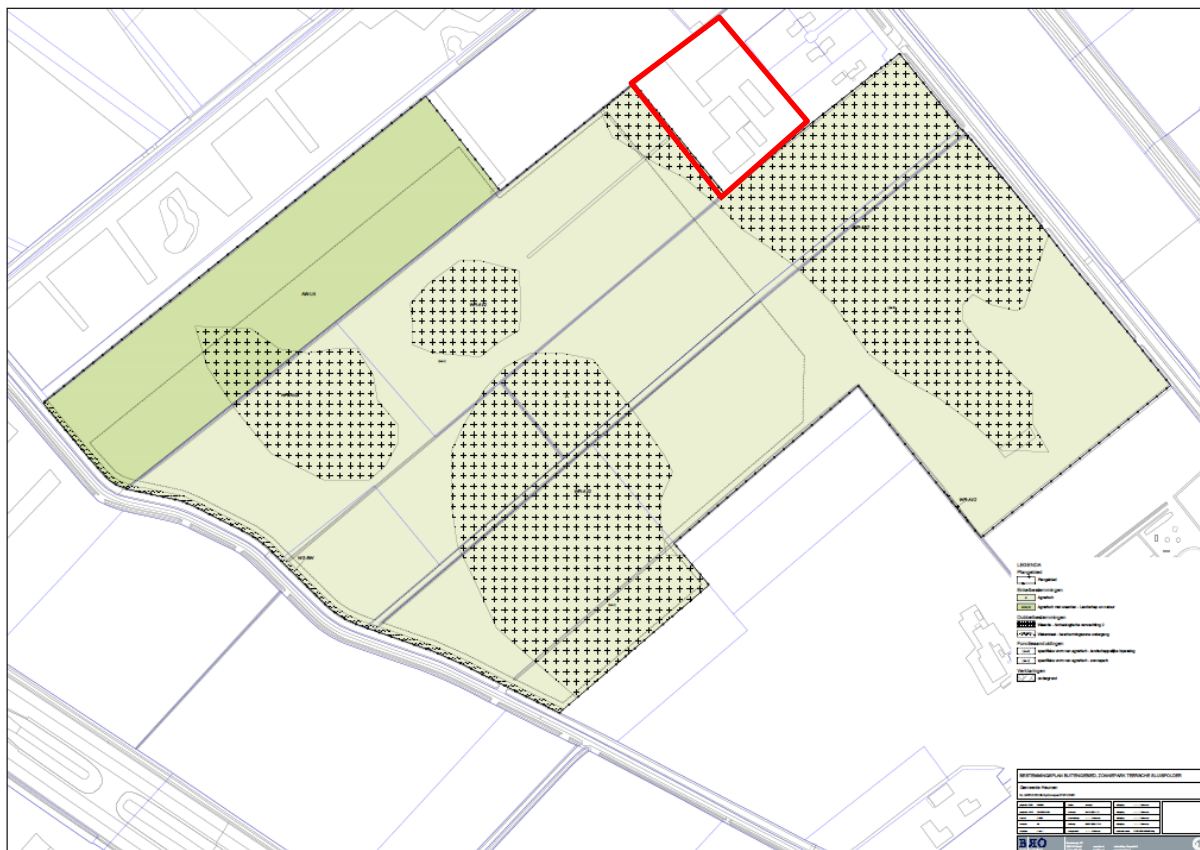
In september 2018 is een interactief proces met inwoners, stakeholders en raad gestart om te komen tot een Ruimtelijke visie Duurzame Energie. In september 2020 is door de gemeenteraad een Koersdocument Ruimtelijk visie Duurzame Energie vastgesteld, waarmee de uitgangspunten voor het vervolg en het vervolgproces zijn vastgelegd. Daaronder valt ook het opstellen van een gebiedsplan.

Het realiseren van zonneparken en windmolens tot maximaal 150 m hoogte kan een grote impact op de omgeving hebben. Naast het verkennen van de mogelijkheden voor het opwekken van energie wil de gemeente ook andere mogelijke wensen van eigenaren en inwoners meenemen. Het gebiedsplan richt zich op de integrale ontwikkeling van het gebied.

Om een goed plan te kunnen maken, zijn constructieve gesprekken met betrokken inwoners en organisaties in en om het gebied nodig. De gemeente is in maart 2021 gestart met deze gesprekken, waarbij drie participatiebijeenkomsten hebben plaatsgevonden. De besluitvorming hierover is nog niet definitief. Wel ligt er een concept voor van het gebiedsplan dat ziet op de ontwikkeling van een energiepark van 144 hectare. Voor het deel nabij de planlocatie is een bestemmingsplan in voorbereiding. In onderstaande afbeelding is de verbeelding daarvan weergegeven.

Toets

Het plangebied grenst aan de noordoost zijde van het gebiedsplan Energielandschap. Tussen de nieuwe woonbestemming en de begrenzing van het energielandschap ligt een afstand van ten minste 50 meter. Deze zone zal voorzien worden van een landschappelijke inpassing zodat er een groene buffer ontstaat tussen de nieuwe woningen en het energiepark. Op die manier wordt afdoende rekening gehouden met de mogelijke aanleg van het energiepark.



Figuur 3.3: begrenzing bestemmingsplan energiepark [gemeente Heumen]

4. Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

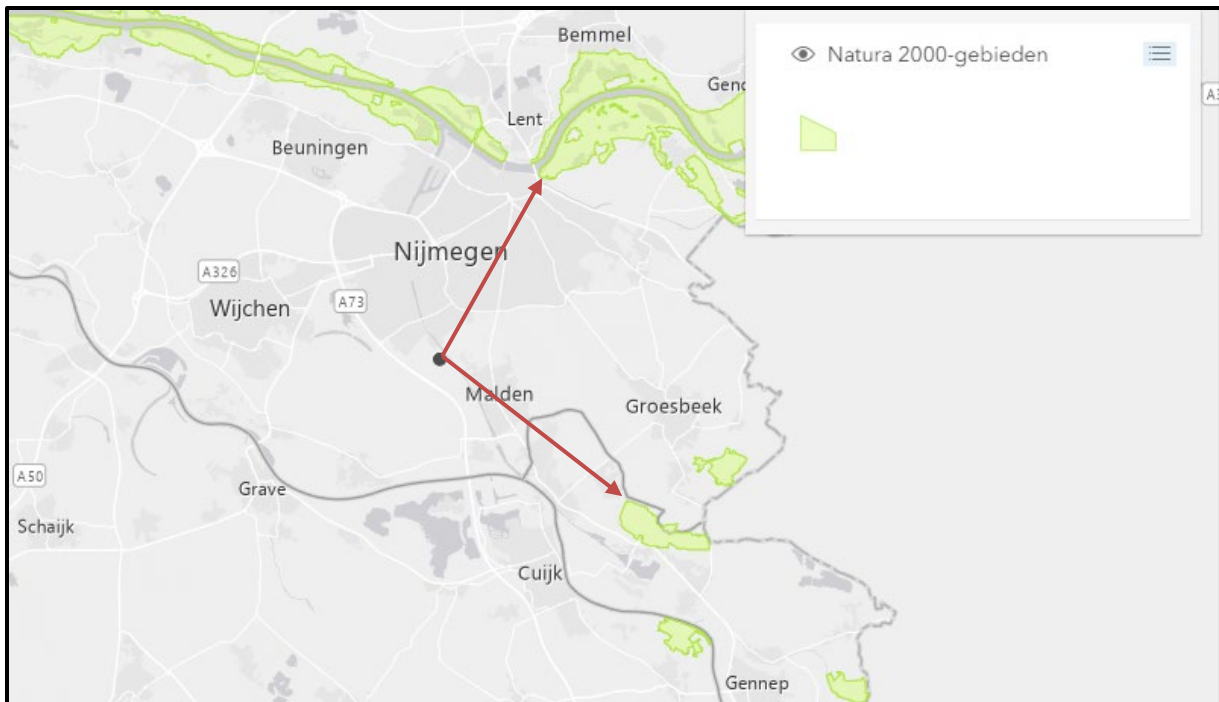
De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beide locaties beschikken over een wet natuurbeschermingsvergunning.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. De meest nabij gelegen beschermde natuurgebieden zijn Natura2000 gebied Rijntakken op 7 kilometer en Sint Jansberg op circa 8 kilometer afstand van de planlocaties.

De Rijntakken omvat 4 deelgebieden, het dichtstbijzijnde deelgebied is de Gelderse Poort. Het deelgebied Gelderse Poort is het begin van de Rijndelta, de Rijn stroomt hier door een stuwwal Nederland binnen. Het is een rivierenlandschap met veel gradiënten tussen de Duitse grens en de steden Arnhem en Nijmegen.

De Sint Jansberg is een landgoed op het zuidelijk deel van de Nijmeegse stuwwal dat bestaat uit oude loofbossen, naaldbossen en bronnetjesbossen. Karakteristiek van de stuwwallen zijn de scheef gestelde lagen in de bodem. Bij de slecht doorlatende lagen treedt het afstromende grondwater uit in de vorm van bron- en kwelzones. In het gebied liggen verschillende brongebieden en veenmoerassen. Aan de voet van het gebied, bij Plasmolen, ligt een moerassige laagte. Er zijn veelal steile hellingen en daardoor scherpe overgangen aanwezig van droog naar zeer nat.



Figuur 4.1: situering t.o.v. Natura2000- gebieden [geocontent.rvo.nl]

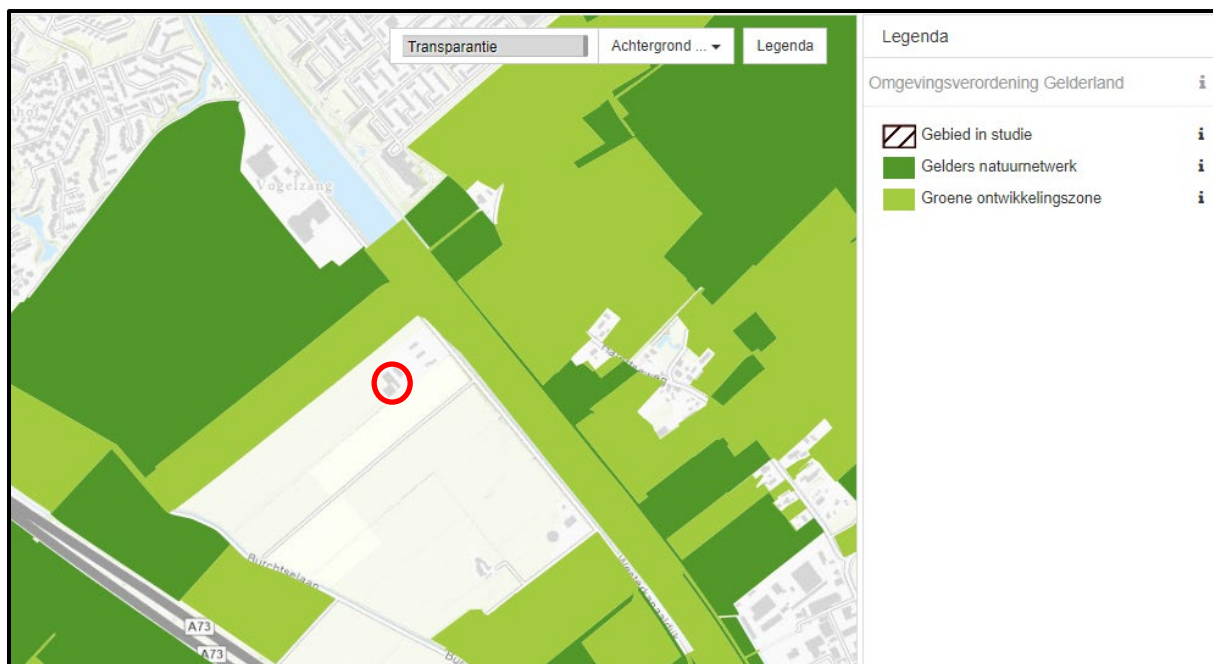
Met het beëindigen van het agrarische bedrijf komt de daarmee samenhangende ammoniakemissie te vervallen. De stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in de Natura2000 gebieden zal hierdoor afnemen. Voor de realisatie- en gebruiksfase van het plan is met behulp van de Aerius calculator een berekening gemaakt van de stikstofemissie en -depositie. Hieruit volgt dat er geen significante effecten zijn op Natura2000-gebieden en dat er geen melding nodig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gelet op de grote afstand tot de Natura2000 gebieden en de extensivering van de activiteiten die plaatsvinden, zijn er evenmin andere significante effecten te verwachten op deze beschermde gebieden zoals bijvoorbeeld versnippering, betreding of verstoring.

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het GNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Gelders Natuurnetwerk hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het GNN bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingzones.



Figuur 4.2: Situering t.o.v. Gelders Natuurnetwerk [Provincie Gelderland]

Het plangebied ligt niet binnen het Gelders Natuurnetwerk of Groene ontwikkelingszone. Gezien de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Op basis van deze wet geldt een ontheffingsregime.

Het voorliggende plan voorziet in het bouwen van 4 twee-onder-één-kap woningen en het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Alle overige aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Het plan wordt voorzien van een nieuwe landschappelijke inpassing waarmee, ten opzicht van de huidige situatie, op de locatie een versterking van de natuur- en landschapswaarden ontstaat.

Voor het plan is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Aan de hand van dit oriënterend bronnen- en veldonderzoek is onderzocht of de voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een overtreding van verbodsbepalingen voor (potentieel) aanwezige soorten flora en fauna. Uit de quickscan flora en fauna is naar voren gekomen, dat het plan niet leidt tot onevenredig nadelige effecten voor beschermde of algemene soorten. Er is geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan zonder voorziene problemen begonnen worden met de geplande werkzaamheden. De quick scan is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

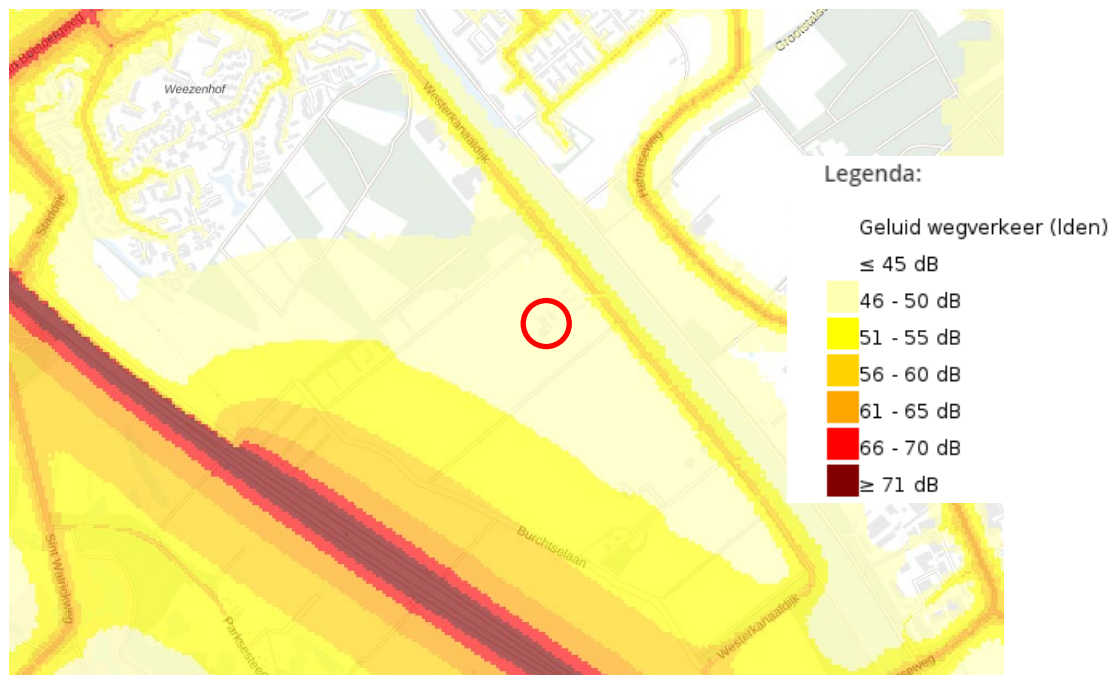
Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Toetsing

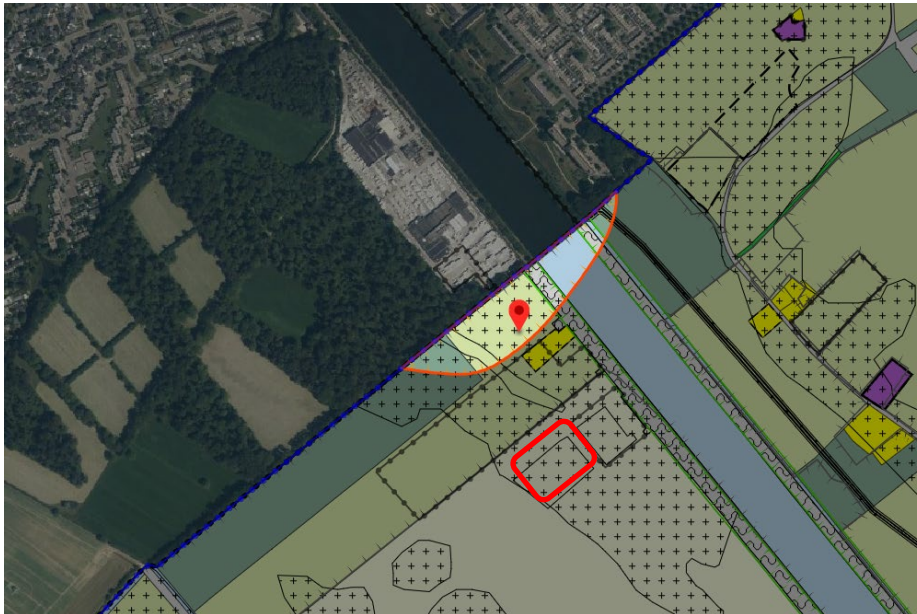
De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals bijvoorbeeld woningen.

De A73 ligt op meer dan 800 meter afstand van de nieuwe woningen, de Westerkanaaldijk op meer dan 160 meter. Door deze grote afstand ligt het plangebied buiten de geluidzones van zowel spoor- als verkeerswegen, waardoor een akoestisch onderzoek niet nodig is. Uit de kaarten van het RIVM m.b.t. het geluid wegverkeer blijkt dat de planlocatie binnen de categorie 46-50 dB valt, en dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan kan worden.



Figuur 4.3: geluid wegverkeer [Atlas Leefomgeving RIVM]

Ten noorden van het plangebied ligt op een afstand van 350 meter een betoncentrale aan de Westkanaaldijk in Nijmegen. Dit is een geluidgezoneerd industrieterrein. Rond deze inrichting is een 50 db(A) geluidcontour vastgelegd waarbinnen dit bedrijf er is aan gehouden om deze norm niet te overschrijden. Deze contour valt niet over het plangebied.



Figuur 4.4: situering 50 db(A)contour betonfabriek op Heumens grondgebied [BP Buitengebied Heumen]

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Geur

Bij planologische ontwikkelingen in het buitengebied is er meestal sprake van omliggende veehouderijen waar geuremissie van uit gaat. Regelgeving met betrekking tot geuremissie van veehouderijen is sinds 2007 vastgelegd binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Sinds invoering van de Wgv geldt er voor geurhinder één toetsingskader voor heel Nederland. De Wgv beschermt zogenaamde geurgevoelige objecten door middel van normen tegen overmatige geurhinder van veehouderijen. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen die bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Geurgevoelige objecten moeten op basis van de geldende geurnorm buiten de geurcontour van een veehouderij worden gerealiseerd. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de planlocatie zelf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter worden aangetoond of bestaande rechtsposities van betrokkenen worden gehandhaafd. Bestaande veehouderijen mogen niet gehinderd worden in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De Wgv bevat (afstands)normen voor geurgevoelige objecten ten opzichte van bestaande veehouderijen uitgedrukt in Europese odour eenheden (units) per m³ lucht (ouE/m³). In onderstaande tabel zijn standaard normen voor geurbelasting opgenomen

Normen geurbelasting op buitenzijde van geurgevoelige objecten (artikel 3 lid 1 Wgv).

Locatie geurgevoelig object	Hoogst toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU/m ³

Voor de verspreidingsberekeningen wordt gebruik gemaakt van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. V-stacks vergunning is een computerprogramma voor het berekenen van geur rond dierenverblijven. Aan de hand van V-stacks vergunning wordt de geurbelasting berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden minimaal aan te houden afstanden.

De vaste afstanden zijn vastgesteld op:

- 100 m binnen de bebouwde kom
- 50 m buiten de bebouwde kom

Bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden vastgesteld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente Heumen beschikt niet over een eigen geurverordening. Dit betekent dat de wettelijke geurnormen van toepassing zijn.

Een omwisseling van bedrijfswoning behorende bij een veehouderij naar burgerwoning alsmede het toevoegen van een viertal woningen levert op grond van de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14 Wgv) geen belemmeringen op voor de in de omgeving gelegen bedrijven, wanneer deze op tenminste 50 meter afstand zijn gelegen. Dat is hier het geval.

Buiten een kleinschalige veehouderij aan de Westerkanaaldijk 3 (> 500 meter afstand), bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie geen veehouderijen. Daarmee is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is

gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Toetsing

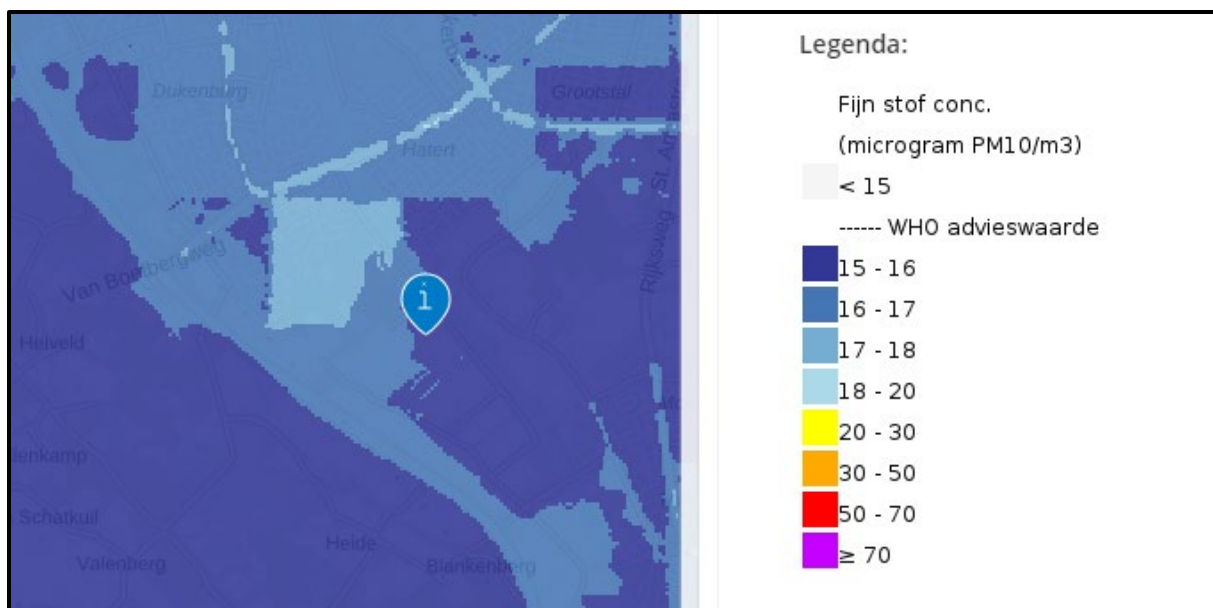
Voor het vaststellen of de grenzen voor het 'niet in betekenende mate' worden overschreden, is gebruikgemaakt van de NIBM-tool (bron: voormalig Ministerie VROM en InfoMil). De tool is geactualiseerd op basis van de NIBM-grens van 3%. In de navolgende tabel is de uitkomst van deze berekening opgenomen. Daarbij is uitgegaan van een worst case scenario van 50 extra voertuigbewegingen. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitvoering van een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

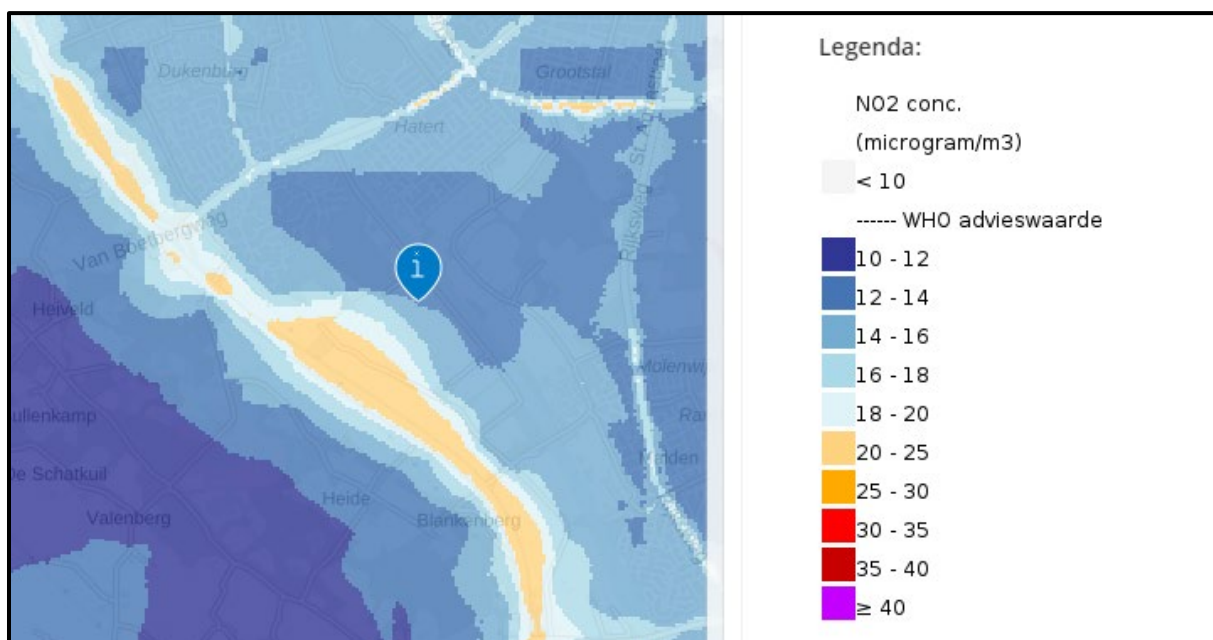
Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2020 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM₁₀) tussen 15 en 16 µg/m³ bedraagt, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen 14 en 16 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³.

De functieverandering van agrarisch naar wonen is daarmee in het kader van de Wet luchtkwaliteit geen probleem. Met de beoogde omschakeling neemt de fijnstofemissie vanuit beide locaties aanzienlijk af. Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Figuur 4.5: Grootschalige Concentratiekaart fijn stof 2020 (Atlas leefomgeving)



Figuur 4.6: Grootschalige Concentratiekaart NO2 2020 (Atlas leefomgeving)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg voor gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

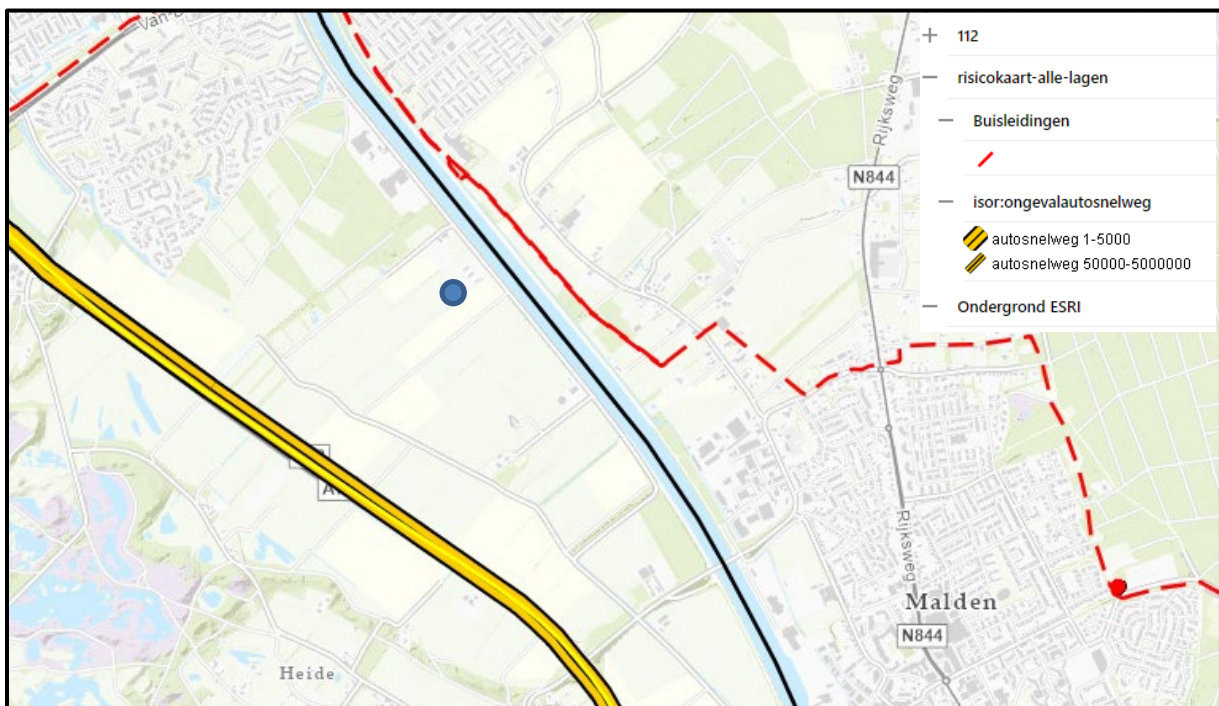
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door dergelijke activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Toetsing

De dichtst bij gelegen risicovolle inrichting ligt op ongeveer 350 meter aan de overzijde van het kanaal. De vereiste afstand van deze inrichting tot kwetsbare object bedraagt 0 meter.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de planlocatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.5: Uitsnede Risicokaart [risicokaart.nl]

4.6 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Wet bodembescherming en de Bouwverordening staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er hebben zich geen calamiteiten of activiteiten voorgedaan waardoor de bodem mogelijk verontreinigd is. De locatie kan derhalve als onverdacht aangemerkt worden. Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het milieuhygiënische bodemgebruik en het beoogde gebruik ter plaatse. Na sloop van de bedrijfsgebouwen kan het bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype rustig landelijk gebied.

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich de volgende bedrijven:

- betonfabriek aan de Westkanaaldijk in Nijmegen (milieucategorie 4.1, geluidgezoneerd) op een afstand van 350 meter. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 300 meter voor het hinderaspect geluid. Het betreft tevens een geluidgezoneerd bedrijf met een 50 dB(A) contour (zie paragraaf 4.2). Voor de hinderaspecten stof en gevaar geldt een richtafstand van 200 meter, voor geur een richtafstand van 30 meter. De planlocatie ligt buiten de invloedsfeer van dit bedrijf.
- Recreatiebedrijf Westerkanaaldijk 11. Voor dit bedrijf is geen specifieke milieucategorie. Gezien de activiteit (maïsdoolhof) is dit een extensieve vorm van dagrecreatie, en kan deze als milieucategorie 2 aangemerkt worden met een maximale richtafstand van 30 meter. De planlocatie ligt op een afstand van meer dan 60 meter.

Voor de functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen kan beoordeeld worden dat dit inpasbaar is binnen de milieuzonering van de omgeving, en dat er sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat voor de nieuwe woningen.

Door het beëindigen van het gemengde agrarische bedrijf verdwijnt de daarbij behorende plaatselijke overlast. Het woon en leefklimaat voor de bestaande woningen in de omgeving zal hierdoor verbeteren.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Waterhuishouding

Inleiding

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

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

Beleid waterschap

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, Verbinden, Vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gemeentelijk waterbeleid

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

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

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater, voor zover dit niet ter plaatse te verwerken is. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden geveegd, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de

met bijbehorende opritten en parkeervoorziening gerealiseerd, tezamen met een oppervlakte van circa 2.500 m². Met het plan zal het verharde oppervlak aanzienlijk verminderen.



Figuur 4.6: te slopen bebouwing (gebouwen, erfverharding), circa 3.500 m²

Uitwerking uitgangspunten watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De planlocatie is aangesloten op het drukriool aan de Westerkanaaldijk, waarop het huishoudelijke afvalwater geloosd wordt. Op dit moment zijn reeds meerdere woningen op dit stelsel aangesloten. Indien na toevoeging van nog 4 woningen de bestaande unit te klein blijkt te zijn, zal de capaciteit uitgebreid moeten worden. Dit is een uitvoeringsaspect waarbij de aanleg en installatie conform specifieke voorwaarden van de gemeente, uitgevoerd dient te worden. De kosten voor de aanpassing zijn voor rekening van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden hiertoe aanvullende afspraken vastgelegd over de aanleg en de kosten van deze voorziening.

Het schone hemelwater wordt niet geloosd worden op het rioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en opgevangen in een droge sloot binnen het plangebied. Het hemelwater wordt op die manier opgevangen, geïnfiltreerd en niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzaam omgaan met water, passend binnen de beleidsuitgangspunten van het Waterschap.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De gemeente Heumen en het waterschap Rivierenland hebben als beleid dat de hemelwaterafvoer van nieuwbouw niet op het riool wordt geloosd. Bij onderhavig project zal

het schone hemelwater dus naar een retentievoorziening worden afgevoerd. Dit gebeurt door het hemelwater af te voeren naar voorziening die een 50 cm boven de GHG moet komen te liggen. Hierin wordt voorzien door de aanleg van een droogvallende waterberging op de westelijke perceelsgrens, waar het schone hemelwater naar toe geleid wordt en ter plaatse geborgen kan worden. Deze sloot mag niet rechtstreeks afwateren op de naastgelegen B-watergang.

Het waterhuishoudkundig plan zal aan de $T=100+10\%$ worden getoetst (66,4 mm/m² verhard oppervlak). Dit betekent dat voorzien moet worden in een bergingscapaciteit van $2500 \times 66,4 = 166 \text{ m}^3$. De sloot wordt gedimensioneerd met een lengte van circa 70 meter en een diepte van 40 cm. Dit betekent een wateroppervlak van circa 420 m². De aansluiting op de B-watergang wordt voorzien van een afvoerbeperkende voorziening met een capaciteit van 1,5 l/s/ha. Met deze capaciteit wordt voldaan aan de eis van hydrologisch neutraal bouwen van het waterschap. In het inrichtingsplan is de situering van deze waterberging opgenomen alsmede de dimensionering ervan. Bij de aanleg van de landschappelijke inpassing dient er rekening mee te worden gehouden dat de B-watergang en bijbehorende onderhoudstrook van 1 meter obstakelvrij dienen te blijven. Bomen zijn hierin dus niet toegestaan.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater. Binnen het plangebied dient daartoe geen gebruik gemaakt te worden van uitlogende materialen. De Wet milieubeheer en Wet bodembescherming zijn hierin leidend.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Overleg Waterschap

De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. Het plan is ingevoerd in de digitale watertoets. Uit deze toets volgt dat voor dit plan de normale procedure gevolgd moet worden.

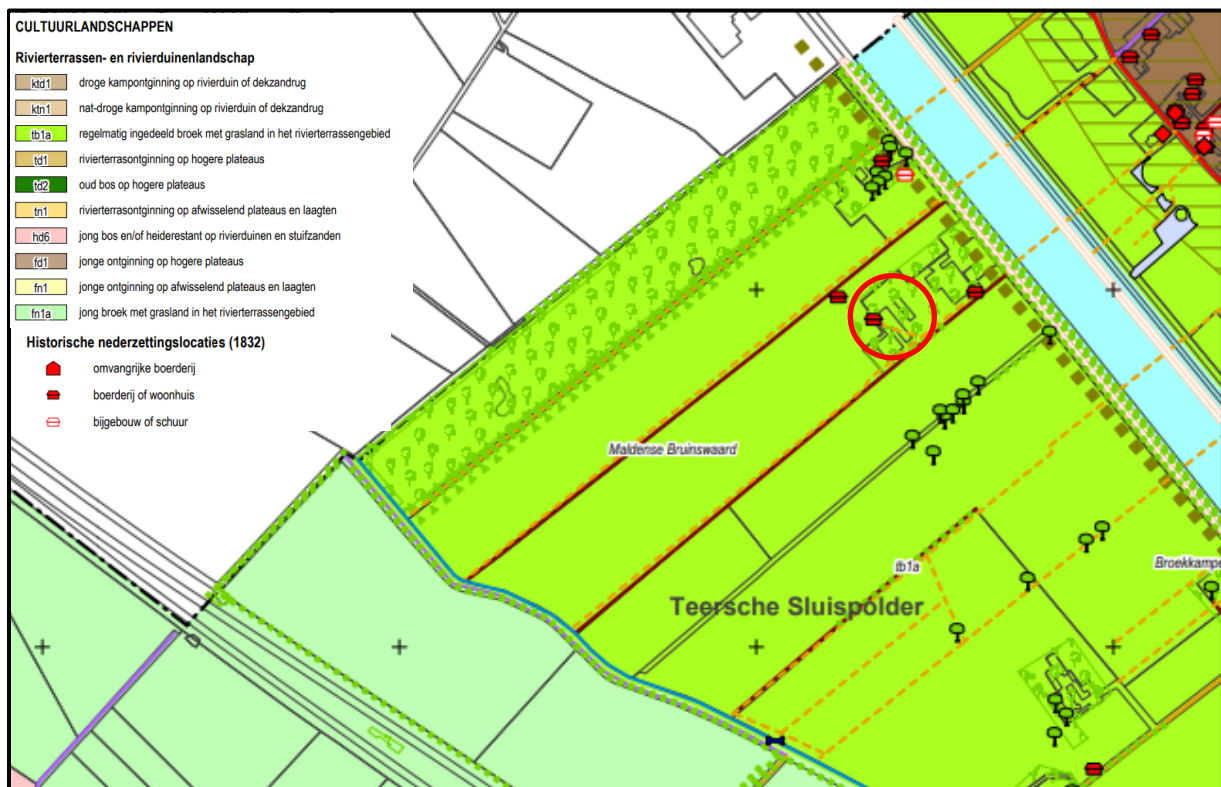
Conclusie:

Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in het Waterplan Heumen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van gemeente Heumen blijkt dat de locatie en directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Het plangebied maakt deel uit

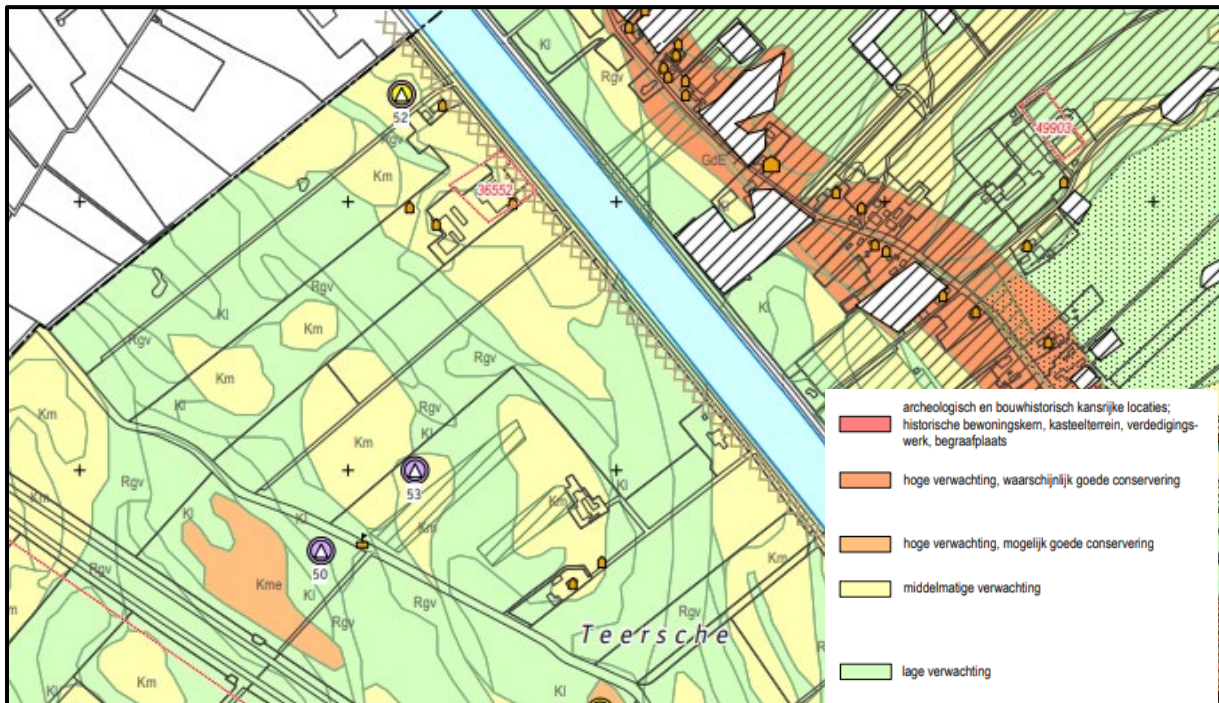
van het cultuurlandschap 'regelmatig ingedeeld broek met grasland in het rivierterrassengebied (tb1a). Dit gebied, ten noorden van de kern Malden, wordt cultuurlandschappelijk gekenmerkt als een broekgebied. Dit broekgebied bestond uit stroken grasland die vanuit de boerderijen langs de historische bewoningsas van Malden, de Hatertseweg, waren ontgonnen. Bijzonder aan dit broekgebied met zijn smalle percelen was de aanwezigheid van paden die vanuit de boerderijen langs de kavelgrenzen naar de achterzijde langs de wetering liepen. Langs deze paden stonden soms bomen die van natte condities hielden, zoals elzen of wilgen. Hiervan zijn nog enkele exemplaren bewaard gebleven. Binnen de verschillende stroken kwam ook opgaand bos voor. Door de wijze waarop die bosstructuur zich conformeerde aan de kavelgrenzen bleef het patroon herkenbaar. Het gebied is in de eerste plaats sterk van karakter veranderd door de aanleg van het Maas-Waalkanaal, dat het gebied doorsnijdt. Beplanting langs dat kanaal haalt het zicht vanuit de boerderijen langs de Hatertseweg naar de achterste helft van de oorspronkelijke percelen weg. Daarnaast is door schaalvergroting en de bouw van boerderijen langs de Westerkanaaldijk de oorspronkelijke structuur aangetast. Toch is in het terrein de lengterichting van de percelen nog te beleven, onder meer vanaf de Burchtselaan.



Figuur 4.7: Cultuurhistorische waardenkaart [gemeente Heumen]

Voor wat betreft de archeologische verwachtingskaart ligt de planlocatie op in een gebied met een middelmatige verwachting. Deze verwachtingswaarde is opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Hierbij geldt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500

m2 de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld. De nieuw te bouwen woningen zijn kleiner dan 2.500 m2. Er hoeft geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Figuur 4.8: Archeologische waarden- en verwachtingskaart [gemeente Heumen]

Conclusie

Voor het gehele gebied geldt de wettelijke zorgplicht en blijft de beschermende regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied van kracht. Daarmee worden de archeologische belangen afdoende beschermd. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van het plan niet wezenlijk veranderen. Een en ander is inpasbaar in de omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluitingsroutes. Omdat de locatie niet direct aansluit op de openbare weg, wordt een nieuwe toegangsweg gerealiseerd aan de noordoost zijde van de locatie. Deze sluit aan op de bestaande inrit bij de Westerkanaaldijk.

Door de functieverandering zal er geen wezenlijke verandering optreden in het aantal verkeersbewegingen. Door het beëindigen van het agrarische bedrijf zullen er minder zware transportbewegingen nodig zijn. Ook het aantal bezoekers (personenauto's met paardentrailers) van met name de huidige paardenhouderij / manege zal afnemen. Door het realiseren van 4 woningen ontstaat er weer extra verkeer. Per saldo zal de verkeersintensiteit afnemen.

Parkeren gebeurt op eigen terrein. Per woning zal voldaan worden aan de geldende parkeernorm (CROW) voor vrijstaande woningen in het buitengebied van 2,8 parkeerplaats per woning. Het plan ziet inclusief het omzetten van de bedrijfswoning, op de realisering van 5 woningen. Daarvan worden er 2 parkeerplaatsen bij de woningen voorzien. Voor de resterende 4 parkeerplaatsen (5 x 0,8 pp) komt een gemeenschappelijke parkeervoorziening bij de entree van het hofje. Bij deze gemeenschappelijke ruimte wordt ook voorzien in een voor de vuilophaaldienst bereikbare opstelplaats van afvalcontainers.



Figuur 4.9: Ontsluiting en parkeren [Croonen Architecten]

4.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Bij de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedure zal een participatietraject doorlopen worden om de omwonenden in de ontwikkeling mee te nemen. Middels een omgevingsdialoog zijn de omwonenden geïnformeerd, zodat zij in een vroeg stadium hun wensen kenbaar kunnen maken. Naar aanleiding van dit overleg is het plan op onderdelen aangepast, zoals de ontsluiting van de locatie. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Het college is bij de voorbereiding van dit plan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.3 *Grondexploitatie*

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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

5.4 *Conclusie*

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

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;

- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 Aanleiding

Dit plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Heumen 2009” (en de daarna volgende herzieningen) van de gemeente Heumen voor de locatie Westerkanaaldijk 9 te Malden. Aanleiding is de noodzaak om de herbestemming van deze locaties planologisch correct te regelen, vanwege het staken van een gemengd agrarisch bedrijf.

Dit houdt in dat met de beëindiging van het agrarische bedrijf de agrarische bestemming komt te vervallen, en omgezet wordt in de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van de bouw van vier nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

6.2 Regels

De herbestemming voor de locaties voorziet in een bestemmingsregeling voor een woonbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met de planregels wordt aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009.

6.3 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de locatie Westerkanaaldijk 9 voorzien van een woonbestemming voor 4 (half)vrijstaande woningen en één vrijstaande woning (de voormalige bedrijfswoning).

Het agrarische bouwvlak van deze locatie komt daarmee te vervallen. Het oorspronkelijke bouwvlak wordt in omvang verkleind tot een bij de woonbestemming passende omvang. Het resterende deel van het oorspronkelijk agrarisch bouwvlak dat niet wordt omgezet naar de woonbestemming, komt binnen de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan voor het zonnepark te vallen. De agrarische bouwmogelijkheden op dit deel van het perceel komen daarmee te vervallen.

Alle dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht.

7. De procedure

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aangeboden aan provincie en waterschap.

In kader van het vooroverleg is van het Waterschap een reactie ontvangen. Daarbij is aangegeven dat de uitwerking van de waterparagraaf akkoord is. Wel zijn een drietal opmerkingen geplaatst met het verzoek om bij de verdere procedure van het bestemmingsplan daarmee rekening te houden:

- binnen de bestemming Wonen, expliciet ook de functie water te benoemen. Deze opmerking is in de regels overgenomen.
- Bij het voorontwerp zitten verschillende versies van het inrichtingsplan met daarop een verschillende uitwerking van de waterberging. Dit is aangepast.
- Uit het inrichtingsplan blijkt dat een boom beoogd is langs de oostelijk gelegen B-watgang. Houd er hierbij rekening mee dat de B-watgang en bijbehorende onderhoudsstrook van 1 meter obstakelvrij dienen te blijven. Bomen zijn hierin dus niet toegestaan. Dit is als clause in de toelichting overgenomen.

7.2 Te volgen procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend bij dit plan opgenomen in een Nota van zienswijzen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2