Wijzigingsplan Woongebouw Laantje te Malden

Gemeente Heumen

Vastgesteld

Ruimte | om *in* te leven

Wijzigingsplan Woongebouw Laantje te Malden

Gemeente Heumen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x04229
Datum:	29 juli 2013
Contactpersoon gemeente:	De heer L. van de Leur
Projectteam BRO:	Niels Paree en Pieter Maessen
Trefwoorden:	Jufferstraat 8a, Malden, glastuinbouwlocatie, herontwikkeling, woongebouw, 2 wooneenheden, vrijstaande woning, ecologische verbindingszone, das.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Aan de Jufferstraat 8a in Malden is een voormalig glastuinbouwbedrijf gelegen. De kassen zullen worden afgebroken en ter plaatse zal een nieuw woongebouw worden gebouwd van 1200 m³ met maximaal 2 wooneenheden, danwel een vrijstaande woning van maximaal 800 m³ inhoud. De gronden rond de tuin worden ingericht als ecologische verbindingszone voor de das.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoud

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 4

2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL **5**
2.1 Gebiedsprofiel 5
2.2 Planprofiel 6
2.3 Landschappelijke en ecologische inpassing 7

3. BELEIDSKADER **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 19

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN **21**
4.1 Geluid 21
4.2 Luchtkwaliteit 21
4.3 Bedrijven en milieuzonering 22
4.4 Bodemkwaliteit 24
4.5 Externe veiligheid 25
4.6 Kabels en leidingen 27
4.7 Waterparagraaf 27
4.8 Flora en fauna 30
4.9 Archeologische waarden 31
4.10 Verkeer en parkeren 32
4.11 Cultuurhistorie 32

5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN **35**
5.1 Algemene opzet 35
5.2 Toelichting op de verbeelding 36
5.3 Bestemmingen op de verbeelding 36

5.4 Toelichting op de regels 38

6. UITVOERBAARHEID 42

7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE 45
7.1 Overleg 45
7.2 Inspraak 45
7.3 Procedure 45

Separate bijlagen

- BRO Groen Gekeurd, Huidige situatie en na te streven ambitie ontwikkeling kassen Laantje, incl. toets natuurwetgeving en uitwerking maatregelen, 19 december 2012
- ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Jufferstraat 8a te Malden, gemeente Heumen (Gld), ARC rapport 2012-1, 2012
- Enviroplan, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Jufferstraat 8a te Malden, P-20085202/R01, 4 juli 2008
- Enviroplan, Plan van aanpak bodemsanering Jufferstraat 8a te Malden, 202003-10.R01, 9 januari 2012,

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Een initiatief is genomen om het bestaande kassencomplex ten oosten van het Laantje in Malden af te breken en daarvoor in de plaats een woongebouw te bouwen op een perceel dat landschappelijk en ecologisch vriendelijk is ingericht. Het woongebouw zal maximaal 1200 m³ inhoud hebben en bestaan uit 2 wooneenheden. De gemeente Heumen heeft aangegeven dat zij medewerking wil verlenen aan het initiatief. Hiervoor zal een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heumen, tussen de Jufferstraat en het Laantje, op circa 600 meter ten noorden van de kern Malden. Het Maas-Waal kanaal ligt op circa 600 meter ten westen van de planlocatie en de Rijksweg N844 ligt op circa 500 meter ten oosten van het plangebied. Iets ten noorden van het te bouwen woongebouw ligt het bosgebied De Elshof.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009', dat door de gemeenteraad van Heumen is vastgesteld op 16 december 2010. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap en natuur'. Er ligt geen bouwvlak meer op de kassen. De voormalige bedrijfswoning Jufferstraat 8a heeft reeds een woonbestemming en een deel van het plangebied is gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied ligt in een ecologische verbindingszone. De bouw van het nieuwe woongebouw is op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk met toepassing van de in artikel 6.65. van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan

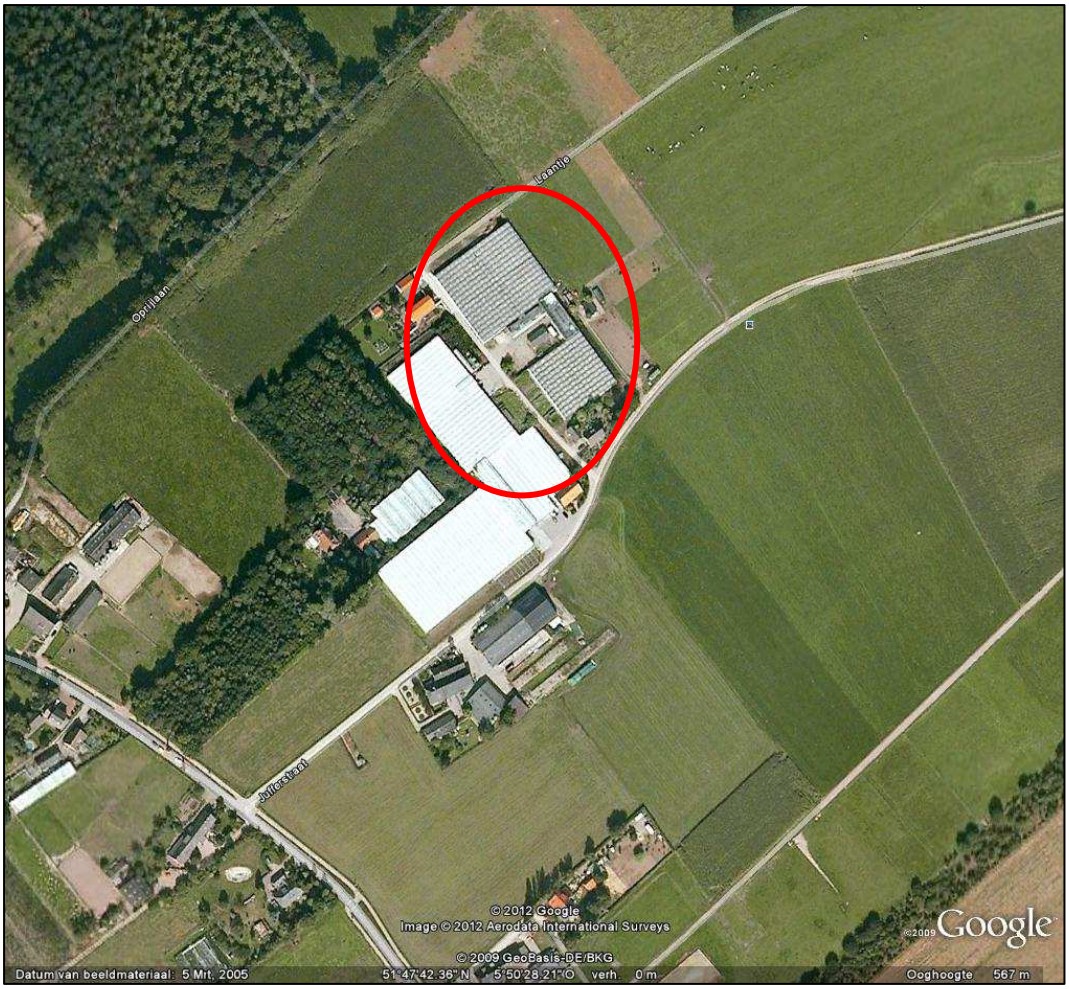
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebieds- en planprofiel weergegeven, gevolgd door de relevante beleidskaders in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 behandelt de milieu- en omgevingsaspecten die op het bestemmingsplan van toepassing zijn. De beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan komt aan de orde in hoofdstuk 5.

2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heumen, tussen de Jufferstraat en het Laantje, op circa 600 meter ten noorden van de kern Malden. De directe omgeving bestaat uit overwegend agrarische gronden en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Naast het plangebied ligt een glastuinbouwbedrijf (Jufferstraat 8) dat nog in bedrijf is. Schuin tegenover het perceel, op het adres Jufferstraat 1, ligt een grondgebonden veehouderij.



Afbeelding 3: luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Planprofiel

In de huidige situatie is het plangebied volledig bebouwd met kassen. De oppervlakte van de kassen is circa 5.000 m². De oppervlakte van het plangebied is circa 7.150 m².

Het glastuinbouwbedrijf ter plaatse is reeds een aantal jaren geleden beëindigd. Het complex is aangekocht door de initiatiefnemer, die de kassen wil afbreken en daarvoor in de plaats een woongebouw wil neerzetten van maximaal 1200 m³ inhoud, met daarin twee wooneenheden, of één vrijstaande woning van maximaal 800 m³ wil bouwen . De goothoogte is maximaal 6 meter en de bouwhoogte zal maximaal 10 meter bedragen. Het woonperceel wordt circa 2000 m² groot.

Afbeelding 4: impressies te bouwen woongebouw

2.3 Landschappelijke en ecologische inpassing

De omgeving van het plangebied is, gezien de ligging op de overgang van de hogere stuwwal naar het laaggelegen rivierdal, van grote ecologische waarde. Het landschap wordt gekarakteriseerd door afwisselend grote bospercelen, open akkers en weides en een aantal laanstructuren. Deze afwisseling maakt het niet alleen voor mensen, maar zeker ook voor dieren zoals de das, een aantrekkelijk landschap. Een opvallend element in de nabijheid is het landgoed de Elshof.

De bebouwing in de omgeving bestaat uit (woon)boerderijen en landhuizen met bijgebouwen. De ecologische verstoring door het huidige kassencomplex was relatief beperkt en bestond met name uit de verkeersbewegingen van klanten en leveranciers. De huidige ecologische waarde van het kassencomplex is nihil, met uitzondering van een deel van een muur, waarop waardevolle beplanting is te vinden. Het deel van de muur met muurvegetatie met steenbreekvaren is uniek en wettelijk beschermd volgens de Flora- en faunawet.

Uitgangspunten voor het ontwerp
Het plangebied ligt in een door de provincie aangewezen ecologische verbindingszone (EVZ). Evenals in de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur (EHS), dient het beleid in de EVZ gericht te zijn op het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden. In de EVZ is het beleid specifiek gericht op het behoud en ontwikkelen van uitwisselingsmogelijkheden voor de das tussen de hogere stuwwal en het laaggelegen rivierdal.

De ecologische waarde en verbetering door het wijzigingsplan is beoordeeld aan de hand van de Groen Gekeurd-methode. Zie hiervoor de ambitierapportage in de separate bijlagen. Op de inrichtingsschets worden de geschikte voorwaarden voor de ecologische ambities aangegeven zoals geformuleerd in de Groen Gekeurd ambitierapportage.

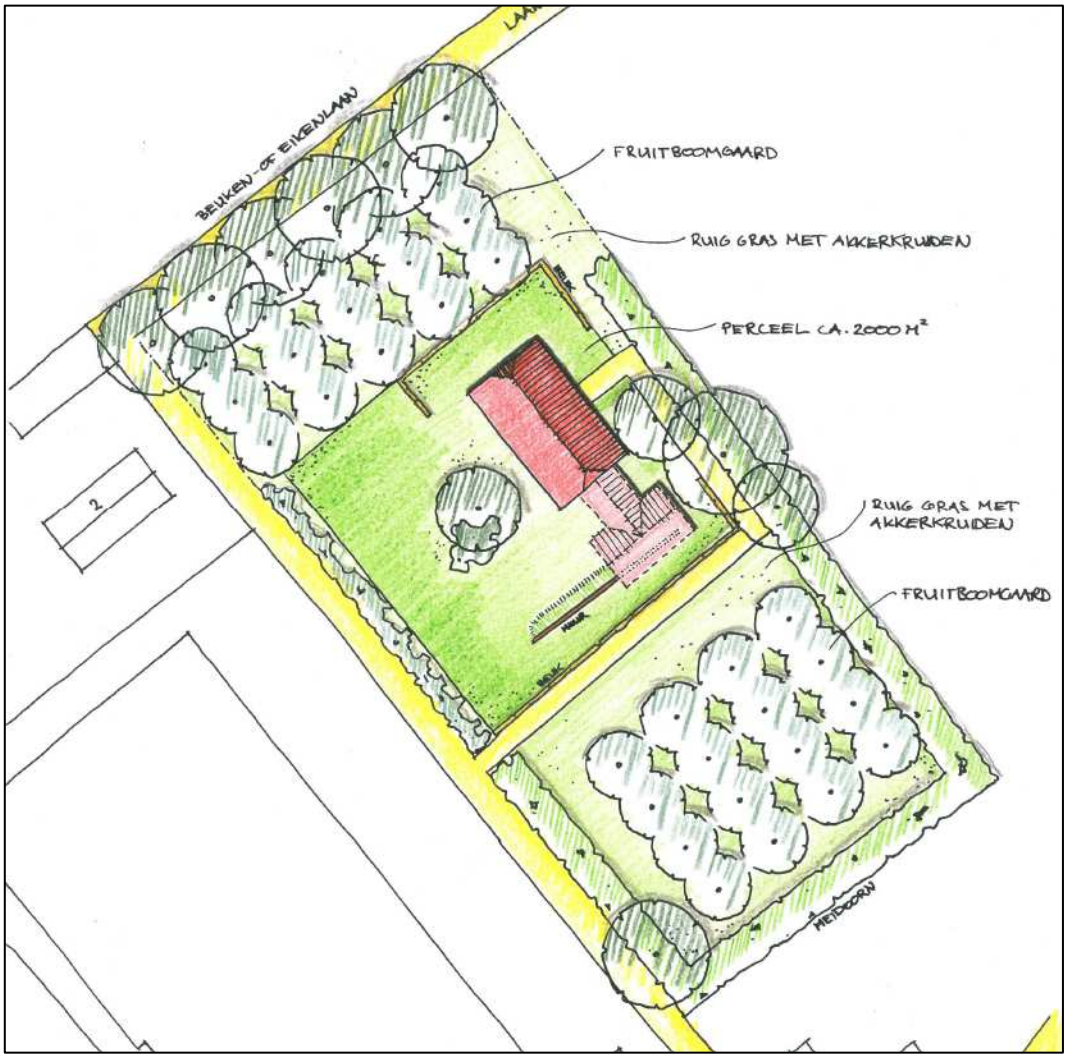
Het Laantje grenst buiten het plangebied aan een bos met daarin een dassenburcht. Om verstoring voor dassen te voorkomen, zal het Laantje niet worden gebruikt voor de ontsluiting van het plangebied.

Het ontwerp
Zoals eerder vermeld, zal in het plangebied een woongebouw met een inhoud van maximaal 1.200 m³ worden gebouwd op een woonperceel van circa 2.000 m² (inclusief tuin). De rest van het perceel zal, afgezien van de ontsluitingsstructuur en de bestaande woning, geheel worden ingericht en bestemd als natuur of groen. De ontsluitingsstructuur blijft onverhard en informeel, waardoor deze ook een zekere natuurwaarde vertegenwoordigt. De intentie is om een duurzame woning te bouwen.

Het plangebied zal zodanig worden ingericht dat een eenheid van natuurelementen, landschapselementen en gebouwen ontstaat. Bij een dergelijke inrichting zullen kansen ontstaan voor diersoorten die op kleine boerenerven voorkomen en landelijk sterk onder druk staan, zoals uilen, mussen, en zwaluwen.

Toelichting op het schetsontwerp

Het plangebied bestaat naast de woonkavel uit struweel, kruiden- en faunarijke graslanden, fruitgaarden, laanbeplanting, hagen en een onverharde weg. Hierdoor ziet het perceel van alle kanten er anders uit en ontstaat er een grote variatie aan flora en fauna. Een groene mantel verankert het plangebied in het landschap, zonder dat het zicht op het buitengebied vanuit de woning ontnomen wordt.



Afbeelding 5: inrichtingsschets perceel

De woonbestemming is met een donkergroen vlak weergegeven. De naastliggende delen van het plangebied worden ingericht en beheerd als kruiden- en faunarijke graslanden. Door de beslotenheid en kleinschaligheid van het gebied krijgen de graslanden rondom de woonkavel het karakter van (bos)weiden. De fruitboomgaarden hebben natuur- en landschappelijke waarden, geen agrarische functie. De muur met bijzondere vegetatie blijft behouden.

De das kan in de 'natuurzone' foerageren. Door de positionering van de hagen wordt deze 'natuurzone' meer bij het landschap dan bij de bebouwing betrokken. Het Laantje blijft, ten behoeve van de das, behouden als migratieroute en zal door de landschappelijke inkadering met bomen worden versterkt. Het ruige gras met akkerkruiden en de boomgaarden vormen geschikte foerageergebieden, waarbij de fruitbomen door het afgevallen fruit in de zomer (bijvoorbeeld pruimen) en het najaar (appels) een (extra) voedselbron vormen. Doordat binnen het plangebied alleen de tuin is afgezoomd met beuken- of meidoornhagen heeft de das in deze groene ruimte vrij spel, en vinden ze in de hagen en struwelen de benodigde beschutting.

Conclusie
Het initiatief om de kassen af te breken en te vervangen door een woongebouw met tuin in een natuurlijke omgeving betekent een significante verbetering voor landschap en natuur. Niet alleen vindt ontstening plaats, maar ook de verstoring door verkeersbewegingen van en naar de kas neemt af. Water kan over een grote oppervlakte ongestoord infiltreren. Tevens wordt een afwisselend en aantrekkelijk foerageergebied voor de das op korte afstand van een bewoonde burcht gerealiseerd. Een ruimtelijke dissonant wordt uit het landschap verwijderd en vervangen door een woongebouw dat een meerwaarde vormt voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerken als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

Conclusie Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
Op dit bestemmingsplan zijn geen Rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Per 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook zal het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Conclusie Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Op dit bestemmingsplan zijn geen van de genoemde Rijksbelangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005
Met het Streekplan 'Gelderland 2005; kansen voor regio's' kiest de provincie voor de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland. In het streekplan heeft de provincie voor de periode 2005-2015 de doelstelling geformuleerd om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en

ruimtelijke kenmerken. Daarbij heeft de provincie Gelderland een aantal doelen opgesteld:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Functieverandering

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

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

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

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

Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden van § 2.3.3. Hier in staat dat voor glastuinbouwbedrijven het beleid voor functieverandering alleen geldt buiten de concentratiegebieden in de Bommelerwaard en Huissen-Bemmel en begrensde clusters. Bovendien geldt voor deze sector het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen verstaat de provincie bij glastuinbouwbedrijven díe gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.). De kassen zelf worden dan ook niet als bedrijfsgebouwen aangemerkt.

Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

Ecologische verbindingszone
Het plangebied ligt in een door de provincie aangewezen ecologische verbindingszone (EVZ). Evenals in de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur (EHS), dient het beleid in de EVZ gericht te zijn op het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden. In de EVZ is het beleid specifiek gericht op het behoud en ontwikkelen van uitwisselingsmogelijkheden voor de das tussen de hogere stuwwal en het laaggelegen rivierdal.

Conclusie Streekplan Gelderland 2005
Hergebruik van de bestaande kassen en bedrijfsgebouwen in het plangebied voor bewoning is niet mogelijk. Na sloop van alle bedrijfsgebouwen, kan volgens het beleid in het Streekplan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing worden teruggebouwd in een woongebouw met één of meerdere wooneenheden. Kassen worden echter niet gezien als bedrijfsgebouw.

Op 8 februari 2011 heeft de gemeente Heumen bericht ontvangen van de provincie Gelderland, waarin wordt aangegeven dat de provincie zich conformeert aan het beleid van de Stadsregio ten aanzien van functieverandering bij kassen. Dit beleid is door de gemeente Heumen overgenomen en wordt tevens geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009". De provincie voegt er in haar email aan toe dat zij er geen probleem mee heeft als er saldering van de te slopen kassen plaatsvindt. Voor een nadere toets aan de voorwaarden zoals opgenomen in het beleid van de Stadsregio zie de betrokken paragraaf verderop in dit hoofdstuk.

Tevens wordt voldaan aan de voorwaarde de natuurwaarden van de EVZ voor de das te behouden en verder te ontwikkelen.

Ruimtelijke Verordening
Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 15 december 2010. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden. Op 27 juni 2012 is de Ruimtelijke Verordening herzien. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie.

In de Ruimtelijke Verordening is in artikel 2.2 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts in een aantal gebieden (zoals binnen bestaand stedelijk gebied of binnen de zoekrichting woningbouw) is toegestaan. Het plangebied ligt niet in een van deze gebieden.

Toch kan medewerking worden verleend aan de woningbouw ter plaatse, omdat wel wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.3 van de Ruimtelijke Verordening. In een bestemmingsplan kan (buiten bestaand stedelijk gebied of de zoekrichting woningbouw) nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken worden gemaakt in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

1) de functieverandering in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor ook de paragraaf Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio

2) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing, welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bestaande 5000 m² aan glasopstanden worden gesloopt. Daarvoor terug komt één vrijstaande woning van 800 m³ of een woongebouw met maximaal 1200 m³ inhoud met daarin twee wooneenheden.

3) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw gelegen;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Op grond van de kaarten bij de Ruimtelijke Verordening ligt het plangebied niet in een concentratiegebied glastuinbouw of binnen een regionale cluster glastuinbouw.

4) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3

Conclusie Ruimtelijke Verordening
Gezien het bovenstaande, voldoet het bestemmingsplan aan het bepaalde in de Ruimtelijke Verordening.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen
Het doel van het Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem en Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. Het KAN wil burgers en bedrijven aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Deze hoofddoelstelling wordt naar vier ontwikkelingsthema's onderscheiden:

- Economie: het versterken van het economisch vestigingsklimaat in (inter)nationaal perspectief, waarbij de potenties van de stuwende werkgelegenheid worden uitgebuit.
- Mobiliteit: het verbeteren van de bereikbaarheid in het regionale kernnet van (snel)wegen en OV, waarbij de mobiliteit per auto, trein en bus beter met elkaar worden geïntegreerd.
- Landschap: het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie.
- Wonen: het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In de regio moet meer ruimte worden geboden aan landelijk wonen. De ontwikkeling van landelijk wonen moet consumentgericht zijn, gebaseerd op een geleidelijke groei van de woningvoorraad in de kleinere dorpen en in het buitengebied. Deze bouwopgave kan grotendeels worden opgevangen door de dorpen en door omzetting van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in wooneenheden. Landelijk wonen kan ook op kleine schaal in het buitengebied worden toegestaan indien dit vanuit een integrale gebiedsvisie bijdraagt aan natuur- en landschapsontwikkeling. Strikte ruimtelijke voorwaarden wat betreft locatie, volume, architectonische en landschappelijke inpassing van de woningen zijn hiervoor noodzakelijk. Landelijk wonen is het meest kansrijk op goed bereikbare plekken in een aantrekkelijke landschappelijke omgeving. Dit is vaak te vinden op de landschappelijke gradiënten: hoog-laag, nat-droog en besloten-open. Hier zal een zorgvuldige afweging nodig zijn tussen enerzijds mogelijke aantasting en anderzijds de bijdrage aan nieuwe kwaliteiten.

Conclusie Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen
De herontwikkeling van het kassencomplex aan het Laantje ten behoeve van het wonen biedt een kans voor het verbeteren van het landschap. Tevens biedt het plan een kans om het landschappelijk wonen te versterken. Het nieuw te realiseren woongebouw past qua vormgeving geheel in het landschapsbeeld. De woning zal bovendien goed landschappelijk worden ingepast. Tegelijkertijd wordt de locatie

geschikt gemaakt als ecologische verbindingszone en leefgebied voor de das. De kwaliteiten van het landschap, alsmede het landschappelijk wonen, worden dan ook versterkt door deze ontwikkeling.

Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio
De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft een regionale invulling van het functieveranderingsbeleid uitgewerkt om voor de gemeenten in regionaal verband meer maatwerk mogelijk te kunnen maken in de lokale situatie. De notitie is op 18 oktober 2007 door KAN-raad van de Stadsregio vastgesteld.

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

Functieverandering van Glastuinbouw naar wonen
Voor glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden en begrensde clusters geldt volgens het Streekplan een bijzondere regeling. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag bij beëindiging of verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke). De glasopstanden zelf worden dus niet gezien als bedrijfsbebouwing.

In aanvulling op de generieke regeling uit het Streekplan wil de Stadsregio ook de mogelijkheid bieden alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in plaats daarvan nieuwe woon- of werkgebouwen op te richten. Wanneer alle glasopstanden worden gesloopt, gelden de mogelijkheden voor herbouw zoals aangegeven in de tabel op de volgende pagina. Dit beleid is ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2009 van de gemeente Heumen.

Conclusie Regionale beleidsinvulling Functieverandering Stadsregio
In het plangebied worden alle bedrijfsbebouwing en alle glasopstanden afgebroken. Het betreft circa 5.000 m² aan bebouwing. Op grond van het beleid van de Stadsregio mag 1 woning van maximaal 800 m³ of een woongebouw tot maximaal 1.200 m² worden teruggebouwd. Het planvoornemen voldoet aan de genoemde uitgangspunten.

gesloopte oppervlakte glasopstallen	functieverandering naar wonen	functieverandering naar werken
0 – 1.000 m²	geen mogelijkheden voor bouw woongebouw	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw
1.000 – 2.500 m²	1 woongebouw tot maximaal 800 m³	geen mogelijkheid voor extra bedrijfsgebouw
2.500 – 8.000 m²	1 woning of woongebouw tot maximaal 1.200 m³	bedrijfsgebouw van 500 m² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 250 m² voor overige functies
> 8.000 m²	2 woningen of woongebouw tot maximaal 1.600 m³	bedrijfsgebouw van 1000 m² voor specifieke en gebiedsgebonden functies of bedrijfsgebouw van 500 m² voor overige functies

Tabel 1: staffeling herbouwmogelijkheden na sloop alle glasopstanden

3.4 Gemeentelijk beleid

Toetsingskader Ruimte voor Ruimte regeling gemeente Heumen
Vooruitlopend op de structuurvisie voor de gemeente Heumen is voor de gehele gemeente een toetsingskader opgesteld voor de Ruimte voor Ruimte regeling. Samengevat houdt de regeling in dat de bouw van één of meerdere woningen mogelijk wordt gemaakt indien dit verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert. Deze bestaat in eerste instantie uit de sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor cultuurhistorisch waardevolle panden.

Het toetsingskader betreft een gewijzigde opzet van de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan Buitengebied 2009. Er wordt in gegaan op de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar één of meerdere woningen. De regeling in het bestemmingsplan Buitengebied, en daarmee ook het toetsingskader Ruimte voor Ruimte, is niet van toepassing op voormalige glastuinbouwlocaties.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied is gelegen aan de Jufferstraat en aan het Laantje. Deze wegen zijn geen 30 km wegen en hebben dan ook een onderzoekszone. De wegen zijn echter onverhard en kennen een zeer lage verkeersintensiteit. Vrijwel alleen bestemmingsverkeer maakt van deze wegen gebruik. Het ligt dan ook niet in de rede dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van de te realiseren woning wordt overschreden.

Het plangebied is verder ruim buiten de onderzoekszone van 250 meter aan weerszijden van de Hatertseweg en de Rijksweg N844 gelegen. Tevens ligt er nabij de planlocatie geen railverbinding.

Conclusie
Op basis van de Wet geluidhinder behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar weg- en/of railverkeerslawaai. Het plan kan met het oog op de Wet geluidhinder zonder belemmeringen doorgang vinden.

4.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Tevens kan worden aangenomen dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is, aangezien er geen grote industriegebieden of snelwegen in de nabijheid liggen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten'[1]. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieuinvloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen die mogelijk voor hinder kunnen zorgen voor de te bouwen woning. Het betreft het naastgelegen glastuinbouwbedrijf aan de Jufferstraat 8 en een melkveehouderij op het adres Jufferstraat 1.

Glastuinbouwbedrijf Jufferstraat 8
Het glastuinbouwbedrijf op het adres Jufferstraat 8 valt onder de AMvB Glastuinbouw. Omdat er in de huidige situatie uitgegaan kan worden van een bestaande situatie volstaat ten opzichte van de bestaande woningen een hindercirkel van 25 meter.

[1] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Indien er een nieuwe situatie ontstaat wordt het glastuinbouwbedrijf omgevingsvergunningplichtig. Een nieuwe situatie ontstaat indien het bedrijf uitbreidt of indien er een nieuwe burgerwoning op een afstand minder dan 50 meter van het bedrijf wordt opgericht. Normaliter dient in de ruimtelijke ordening bij het vaststellen van de milieucirkel uitgegaan te worden van de grens van het bouwperceel van een bedrijf. Omdat in onderhavige situatie er al woningen dichter dan 50 meter van het bedrijf staan, kan voor het oprichten van het nieuwe woongebouw worden uitgegaan van de afstand tot de bestaande kassen. Dit omdat bij uitbreiding van het bedrijf er ook sprake is van een nieuwe situatie en de hinder ten opzichte van de reeds aanwezige woningen in dat geval ook bij de beoordeling van de aanvraag voor een milieuvergunning dient te worden betrokken.

Doordat het nieuwe woongebouw wordt opgericht op een afstand van (minimaal) 50 meter van de kassen, wordt het naastgelegen glastuinbouwbedrijf niet verplicht een omgevingsvergunning aan te vragen. Doordat wordt voldaan aan de afstanden in het kader van de AMvB glastuinbouw, zal in het nieuw op te richten woongebouw sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Nabijgelegen melkveehouderij
Schuin tegenover de huidige glastuinbouwlocatie is een melkveehouderij (Jufferstraat 1) aanwezig. Deze is gelegen op meer dan 150 meter van het op te richten woongebouw.

Melk- en kalfkoeien, jongvee en paarden zijn zogenaamde 'vaste afstandsdieren'. Voor deze dieren zijn (in de Regeling geurhinder en veehouderij) geen emissiefactoren vastgesteld. Voor deze dieren gelden daarom geen geurbelastingsnormen, maar vaste (minimum) afstanden tot geurgevoelige objecten, zoals woningen. De afstand tussen een melkveehouderij en een woning dient minimaal 50 meter te bedragen als de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Voor het overige zijn er geen veehouderijen op kortere afstand van het plangebied gelegen dan het bedrijf aan de Jufferstraat 1.

Aan de Hatertseweg ligt nog een akkerbouwbedrijf. Gezien de afstand van circa 250 meter tot de op te richten woning, wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve milieuzoneringsafstanden. Deze gaan uit van maximaal 30 meter op basis van geluid.

Ter plaatse van de te bouwen woning is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens wordt het bestaande melkveebedrijf niet in de bedrijfsvoering belemmerd doordat er reeds een bestaande burgerwoning tussen het melkveebedrijf bedrijf en de op te richten woning aanwezig is.

Conclusie Bedrijven en milieuzonering
Gezien het bovenstaande wordt de planvorming niet belemmerd door omliggende (agrarische) bedrijven. De bedrijfsvoering van deze bedrijven wordt ook niet belemmerd door de bouw van het nieuwe woongebouw.

4.4 Bodemkwaliteit

Door adviesbureau Enviroplan is in juli 2008 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de planlocatie[2].

Op basis van de resultaten van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- tijdens de uitvoering van het veldonderzoek is nabij de werkbank in het kassencomplex een olievlek op de tegelverharding aangetroffen. Uit het laboratoriumonderzoek van de zandlaag direct onder deze tegelverharding (maximaal 10 centimeter) blijkt een matige verontreiniging (gehalte > tussenwaarde) met minerale olie. De omvang van deze verontreiniging zal niet meer dan 1 m³ bedragen;
- in de bovengrond ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast alsmede in het kassencomplex is een lichte verontreiniging (concentraties > streefwaarde) met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) aangetroffen;
- in zowel de grond als in het grondwater ter plaatse van de voormalige locatie van de bovengrondse tank is géén verontreiniging met aardolieproducten aangetroffen;
- in de bovengrond ter plaatse van het toegangspad is een lichte verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) aangetroffen;
- in de bovengrond van het buitenterrein is geen verontreiniging met de onderzochte componenten aangetroffen;
- het grondwater blijkt licht verontreinigd met chroom, lood en zink;
- bij de uitvoering van het veldonderzoek is visueel géén asbestverdacht materiaal op het maaiveld en in de opgeboorde en ontgraven grond aangetroffen.

Conclusie
De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot uitvoering van een nader onderzoek. Behalve de in omvang beperkte verontreiniging met minerale olie in de zandlaag direct onder de tegelverharding ter plaatse van de werkbank bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld dat is goedgekeurd door de gemeente Heumen[3].

---

[2] Enviroplan, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Jufferstraat 8a te Malden, P-20085202/R01, 4 juli 2008
[3] Enviroplan, Plan van aanpak bodemsanering Jufferstraat 8a te Malden, 202003-10.R01, 9 januari 2012,

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[4] (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting eind 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de Circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op

[4] Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt weergegeven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied[5] ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants[6].
Omdat een woning in een bebouwingsconcentratie een kwetsbaar object is in de zin van het Bevi en een bedrijfswoning een beperkt kwetsbaar object, treedt er een wijziging op ten aanzien van de beoordeling van het aspect 'groepsrisico'. Daarom dient in het kader van het plan bekeken te worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied
In en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de rijksweg A73 en de provinciale weg N271. Over het Maas-Waal kanaal vindt eveneens transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op een afstand van circa 300 meter ten zuiden/zuidwesten van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van NG Gasunie. Gezien de afstand tot deze (vaar)wegen en leiding is het plangebied gelegen buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Daarnaast zullen de effecten op het groepsrisico door de grote afstand tot de risicobronnen en gezien het beperkte aantal personen dat aan het plangebied zal worden toegevoegd niet significant zijn. Nader onderzoek ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is daarom niet benodigd.

---

[5] Invloedsgebied:
Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.
cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.
[6] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Conclusie
Met het oog op de externe veiligheid kan het initiatief onbelemmerd doorgang vinden. Nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is niet aan de orde.

4.6 Kabels en leidingen

Blijkens de provinciale risicokaart en blijkens het geldende bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009, zijn in of direct rond het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een juridisch-planologische beschermingszone behoeven.

4.7 Waterparagraaf

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

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid
Provinciaal Waterplan
In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingszones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-1015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Gemeente Heumen

Waterplan gemeente Heumen

De gemeente Heumen beschikt over een gemeentelijk waterplan. Dit gemeentelijk Waterplan is vastgesteld in 2008. Kort gezegd is het doel van het waterplan:

- Water tot één van de mede-ordenende principes maken in de ruimtelijke ordening.
- Behalen van de stedelijke wateropgaven tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten.
- Verbeteren van de samenwerking tussen waterschap, gemeenten en eventuele belangen van derden.

- Verbeteren van afstemming tussen verschillende relevante beleidsterreinen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodem en grondwater

De bodemgesteldheid in het plangebied bestaat uit oude hoge bruine enkeerdgronden, met een zeer diepe ontwatering. De grondwaterspiegel ter plaatse van de planlocatie is tamelijk diep gelegen. Het uitgevoerde bodemonderzoek geeft een grondwaterstand van circa 4,2- 4,5 m –mv aan.

Gezien het zandige karakter van de bovengrond, in combinatie met de lage grondwaterstanden, kan worden geconcludeerd dat de ondergrond in elk geval matig tot goed geschikt is voor het infiltreren van hemelwater.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is gelegen in het intrekgebied van de waterwinlocaties Heumensoord en Muntberg. Intrekgebieden zijn gebieden waar het grondwater binnen 100 jaar de pompputten van het waterbedrijf bereikt. Voor deze gebieden is echter geen bijzonder beleid opgesteld door provincie Gelderland.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Omliggende agrarische percelen worden ontwaterd middels droogvallende greppels.

Rioleringsaspecten

Langs de Jufferstraat is in de huidige situatie alleen een drukriolering aanwezig.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

Afname verhard oppervlak

Op basis van de beleidsuitgangspunten van het waterschap Rivierenland dient bij ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied, met een verhardingstoename van 1.500 m² of meer compensatie te worden gerealiseerd. Compensatie vindt bij voorkeur plaats in oppervlaktewater. Bij de berekening van de noodzakelijke compensatie mag de eerste (vergunningsvrije) 1.500 m² in mindering worden gebracht.

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een woonhuis met bijgebouwen en bijbehorende erfverhardingen op een locatie waar nu glasopstanden staan. Er zal circa 5000 m² kas worden gesloopt in ruil voor een woongebouw van 1200 m³. Als gevolg van deze transformatie zal sprake zijn van een forse teruggang in de verharde oppervlakken. Compensatieplicht als gevolg van het versneld afvoeren van hemelwater is niet aan de orde, aangezien de ontwikkeling de 1.500 m² verhardingstoename niet overschrijdt en zelfs voorziet in een forse afname.

Hemelwaterbehandeling
De gemeente Heumen heeft als uitgangspunt gesteld dat het afvloeiende hemelwater niet mag worden afgevoerd naar de aanwezige riolering. Op de planlocatie is dit ook niet nodig, aangezien de ondergrond (en de lage grondwaterstanden) zich uitstekend lenen voor infiltratie van hemelwater. Ook in de huidige situatie infiltreert hemelwater reeds ter plaatse in de ondergrond. Deze situatie blijft ongewijzigd.

Waterkwaliteit
Ten aanzien van de waterkwaliteit dient te worden opgemerkt dat oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet mogen worden voorzien van uitlogende bouwmaterialen.

Vuilwaterbehandeling
Het vuilwater van de beoogde woningen kan worden afgevoerd naar de bestaande riolering in de Jufferstraat. Hiertoe zal voor de nieuwe woning(en) een nieuw stuk riool met huisaansluiting worden gerealiseerd.

Conclusie
Met het oog op de waterhuishouding kan het initiatief onbelemmerd doorgang vinden. Hemelwater zal geheel worden verwerkt op eigen terrein. Gezien de forse teruggang qua verhard oppervlak is hierbij geen enkele belemmering te verwachten. Voorts is het plan niet watervergunningsplichtig.

4.8 Flora en fauna

Door adviesbureau BRO is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied[7]. Dit onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van het inrichten van het plangebied op een wijze die bijdraagt aan de natuurwaarden van de ecologische verbindingszone die over het plangebied loopt.

In het rapport (zie de separate bijlagen) wordt aangegeven dat de huidige ecologische waarde van het kassencomplex nihil is, met uitzondering van het stukje begroeide muur. De muurvegetatie met Steenbreekvaren is uniek en zal volgens de Flora- en faunawet behouden moeten blijven. Hiervoor zijn in het genoemde rapport maatregelen opgenomen die voorzien in het behoud van de groeiplaats. Het verder aanwezige groen in het plangebied bestaat uit een pioniervegetatie met een zeer lage ecologische waarde. Vanuit de Flora- en faunawet zal zekerheidshalve het terrein vrij worden gemaakt van bebouwing en beplanting buiten de periode half maart - half augustus, om verstoring van eventueel in de kas broedende vogels te voorkomen.

[7] BRO Groen Gekeurd, Huidige situatie en na te streven ambitie ontwikkeling kassen Laantje, incl. toets natuurwetgeving en uitwerking maatregelen, 16 augustus 2012

De omgeving van het plangebied is van grote ecologische waarde omdat het op de overgang ligt van de hogere stuwwal (Heumensoord) naar het laaggelegen rivierdal (Teersche Sluispolder). De nabijheid van enerzijds droge bossen en anderzijds voedselrijke graslanden maakt het aantrekkelijk als foerageergebied voor bijvoorbeeld de das. De zone wordt echter doorsneden door wegen en een kanaal. De graslanden hebben geen bijzondere hoge botanische waarde; in de bermen zijn echter nog wel typische soorten te vinden van de van nature aanwezige matig voedselrijke graslandvegetatie. Doordat het plangebied landschappelijk-ecologisch zeer interessant ligt op de flank van de stuwwal zijn de kansen voor het ontwikkelen van natuurwaarden hoog. Het plan leidt weliswaar niet tot een opheffing van de barrières in de ecologische verbindingszone waartoe het plangebied behoort, maar draagt wel bij aan de ontstening en biotoopverbetering in deze zone. Vanuit provinciaal beleid is de das als doelsoort aangewezen voor deze ecologische verbindingszone.

Om een concrete versterking van ecologische waarden in het plangebied te realiseren, is het Groen Gekeurd opgesteld. Hierin zijn drie punten nader uitgewerkt:

1. De muurvegetatie is geïntegreerd in het ruimtelijke plan. Ter plaatse van het muurtje mag niet worden gebouwd. De muur mag niet worden gesloopt.
2. De gronden die niet voor woningbouw aangewezen worden, zullen primair worden ingericht met het oog op de biotoopeisen van de das. Hiervan zullen ook diverse andere planten- en diersoorten profiteren. Deze gronden zullen ter bescherming van de waarden als 'Groen- Landschappelijke beplanting' bestemd worden. In paragraaf 2.3 is reeds in gegaan op de ecologische en landschappelijke inrichting van het plangebied.
3. De nieuw te realiseren bebouwing zal geschikt worden gemaakt voor gebouwbewonende diersoorten, zoals vleermuizen en huismus. Deze gaan landelijk achteruit door het verdwijnen van geschikte verblijfplaatsen.

4.9 Archeologische waarden

In het kader van deze bestemmingsplanwijziging is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan[8]. Hieronder worden slechts de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Resultaten bureau-onderzoek
De onderzoekslocatie ligt op smeltwaterglooiingen westelijk van de stuwwal van Nijmegen. Hierop worden hoge enkeerdgronden verwacht. Hierdoor heeft de onderzoekslocatie een hoge trefkans op archeologische resten en/of sporen uit de pe-

[8] ARC, Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Jufferstraat 8a te Malden, gemeente Heumen (Gld), ARC rapport 2012-1, 2012

riode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn op (peri)glaciale afzettingen vondsten vanaf de Bronstijd bekend. In 1832 en 1900 is de onderzoekslocatie onbebouwd en in gebruik als bouwland. De huidige bebouwing is vanaf 1937 – 1957 gerealiseerd. Of er nog archeologische resten aanwezig zijn hangt af van de intactheid van het bodemprofiel. Ter plaatse van de huidige schuur en kassen is het potentiële archeologische niveau mogelijk al deels verstoord door betonnen funderingspalen. De onderzoekslocatie is ook geëgaliseerd en vergraven. Exacte verstoringsdieptes hiervan zijn niet bekend. Mogelijk is het potentiële archeologische niveau hierdoor reeds verstoord.

Resultaten booronderzoek
Tijdens het verkennende booronderzoek zijn de verwachte smeltwaterafzettingen aangetroffen. De verwachte hoge enkeerdgronden zijn niet op de onderzoekslocatie aangetroffen, hooguit enkele recent vergraven restanten ervan. Er zijn geen bodemhorizonten behorend tot podzolgronden aangetroffen. Er is dus sprake van afgetopte A/C-profielen op de onderzoekslocatie. De vergravingen en aftopping zijn waarschijnlijk veroorzaakt door egaliseringswerkzaamheden op de onderzoekslocatie. Concluderend kan worden gesteld dat de archeologische trefkans kan worden bijgesteld naar laag.

Conclusie
Gezien de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er plaatse geen archeologische resten worden verwacht. Vanuit het aspect 'archeologie' is de voorgenomen bouw van een woongebouw dan ook niet bezwaarlijk.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal worden ontsloten via een inrit op het Laantje en verder via de Jufferstraat, een onverharde weg. Er zullen geen verkeersbewegingen plaatsvinden over het noordelijke deel van het Laantje. Door het toevoegen van twee wooneenheden zullen geen problemen ontstaan op de verkeersafwikkeling op de Jufferstraat. Parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein bij het woongebouw. Gezien de omvang van het woonperceel is er voldoende ruimte voor het parkeren op eigen terrein. Ten aanzien van de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.

4.11 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestem-

mingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Volgens de kaarten van de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (Kich) ligt in de omgeving van het plangebied één cultuurhistorisch waardevol object. Het betreft de woning Laantje 2, een MIP object. Door het afbreken van de kassen en het daarvoor terugbouwen van een woongebouw van maximaal 1200 m³ of een vrijstaande woning van maximaal 800 m³, zal een verbetering optreden in de belevingswaarde van het pand. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren in de omgeving van het plangebied gelegen.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland ligt het plangebied in het Belvoirgebied 'Wal van Nijmegen'. Door het afbreken van de kassen en het terug bouwen van een woongebouw van maximaal 1200 m³ of een vrijstaande woning van maximaal 800 m³ treedt een verbetering op in het landschap. De waarden van het Belvoirgebied zullen dan ook worden versterkt.

Conclusie
Gezien het bovenstaande, worden door deze ontwikkeling de cultuurhistorische waarden van het landschap versterkt. De ontwikkeling is dan ook mogelijk.

5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Laantje te Malden' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In deze toelichting wordt het plan beschreven en beoordeeld in relatie tot het vigerende beleid. Tevens wordt hierin beoordeeld hoe de plannen passen binnen het vigerende sectorale beleid (milieuaspecten).

De bestemmingsregels
De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke beplanting' opgenomen. Tevens is de gebiedsaanduiding 'EHS verbinding' opgenomen en de specifieke vorm van waarde - ecologisch waardevolle muur, de gevellijn en een aanduiding voor de ontsluiting van het woonperceel.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.
Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn bevoegdheden om af te wijken van het bestemmingsplan opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan
Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen
Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

5.3 Bestemmingen op de verbeelding

Toelichting op de bestemmingen

Op basis van het voorgaande worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

Groen – Landschappelijke beplanting

Gebruik
De bestemming 'Groen – Landschappelijke beplanting' is toegekend aan het deel van de gronden rond de (tuin van de) woning waar het feitelijke ruimtegebruik ten dienste staat van de natuur- en landschapswaarden. Er is een aanduiding 'ontsluiting' opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van het woonperceel.

Bouwen
Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd. Alleen omgevingsvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht.

Wonen
Gebruik
De bestaande woning aan de Jufferstraat 8a met bijbehorende tuin is bestemd tot "Wonen". Dit perceel is meegenomen in dit wijzigingsplan omdat een deel van de te slopen kas op dit perceel is gelegen. De eigenaar van dit perceel wil dat deel van de kas echter voorlopig nog niet slopen. Omdat dit tot consequentie zou hebben dat het woongebouw op het aangrenzende perceel dan niet gerealiseerd kan worden (alle glasopstand dient immers te worden gesloopt) is besloten dit deel van het perceel toe te voegen aan de woonbestemming voor het perceel Jufferstraat 8a. op basis van de hardheidsclausule in de regels (artikel 11.3) kan het college afwijken

van het overgangsrecht door te bepalen dat uitsluitend voor de huidige eigenaren/gebruikers zogenaamd persoonsgebonden overgangsrecht geldt. Dit betekent dat het betreffende deel van de kas alsnog gesloopt zal moeten worden zodra de huidige eigenaren/bewoners niet meer wonen op het perceel jufferstraat 8a.
De bestemming 'Wonen' maakt maximaal 1 woning mogelijk, zijnde de bestaande woning.

Bouwen
De maximale toegestane bouwhoogte is onderscheiden in een nok- en goothoogte van respectievelijk 10 en 6 meter. De maximale inhoudsmaat van een vrijstaande woning bedraagt 800 m³.

Voor bijgebouwen bouwwerken geldt dat ze minimaal 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd mogen worden. De afstand tot het hoofdgebouw mag maximaal 25 meter bedragen en de gezamenlijke oppervlakte per wooneenheid maximaal 50 m². Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3 respectievelijk 5 meter bedragen.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2 meter bedragen.

Wonen-1
Gebruik
De nieuwe woning of het nieuwe woongebouw met bijbehorende tuin is bestemd tot "Wonen-1". Er wordt één vrijstaande woning of één woongebouw met twee wooneenheden mogelijk gemaakt. Het gebouw dient op minimaal 50 meter van de naastgelegen kassen worden opgericht. Er zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven. Een specifieke aanduiding is opgenomen ter behoud van het ecologisch waardevolle muurtje.

Bouwen
De maximale toegestane bouwhoogte is onderscheiden in een nok- en goothoogte van respectievelijk 10 en 6 meter. De maximale inhoudsmaat van een vrijstaande woning bedraagt 800 m³ en van het woongebouw met 2 wooneenheden maximaal 1200 m³. De voorgevel van het gebouw dient te worden georiënteerd op het Laantje. Dit is door middel van de figuur gevellijn op de verbeelding vastgelegd.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat ze minimaal 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning gebouwd mogen worden. De afstand tot het hoofdgebouw mag maximaal 25 meter bedragen en de gezamenlijke oppervlakte per wooneenheid maximaal 50 m². Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 3 respectievelijk 5 meter bedragen.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter en achter de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2 meter bedragen.

5.4 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de nieuwe functies in het plangebied. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een bouwvergunning worden verleend.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De aanwezige functies zijn rechtstreeks bestemd met een passende bestemming, namelijk 'Groen – landschappelijke beplanting', 'Wonen' en 'Wonen-1'.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel
Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling omschrijft het gebruik dat verboden is binnen de bestemmingen.

Algemene aanduidingsregels
Op het woonperceel na is het plangebied geheel gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'EHS – verbinding' De gronden ter plaatse van de aanduiding 'EHS Verbinding' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden. In het plangebied is voorzien in de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden.

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Overgangsbepalingen
In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel
Als laatste is de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6. UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Voor de bouw van het woongebouw is een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente.

7. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

7.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan is voor de bouw van de woning geen inspraakprocedure worden opgestart.

7.3 Procedure

Algemeen
Met het wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' ex artikel 6.1.a. Wro opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op de voorbereiding van het wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Zienswijzenprocedure
Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingekomen.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl