

Ruimtelijke onderbouwing

Perceel Rijksweg 26, Malden

juni 2020

Dorresteyn Consultancy,
Ede

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving bestaande en nieuwe situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	5
3	Beleidskader	8
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	8
3.2	Provinciaal ruimtelijk beleid	9
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	9
4	Ruimtelijke aspecten	11
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	11
4.2	Flora en fauna	11
4.3	Ontsluiting en parkeren	16
5	Milieuhygiënische aspecten	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	17
5.3	Luchtkwaliteit	18
5.4	Milieuzonering	19
5.5	Externe veiligheid	19
5.6	Duurzaamheid	21
6	Belemmeringen	22
6.1	Kabels en leidingen	22
6.2	Privaatrechtelijke aspecten	22
7	Water	23
8	Uitvoerbaarheid	24
8.1	Economische uitvoerbaarheid	24
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Bijlagen

1. Rapportage bodemonderzoek d.d. mei 2000, projectnummer 02.37.1210, van adviesbureau NIBAG.
2. Akoestisch rapport d.d. 8 november 2019, nummer 18.243, van adviesbureau ATA.
3. Rapportage flora en fauna d.d. 13 oktober 2018 van Ecologisch adviesbureau EcoTierra (quickscan).
4. Rapportage 'Nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw' d.d. 6 oktober 2019 van Ecologisch adviesbureau EcoTierra.
5. Klic-melding d.d. 15 februari 2019.

1 Inleiding

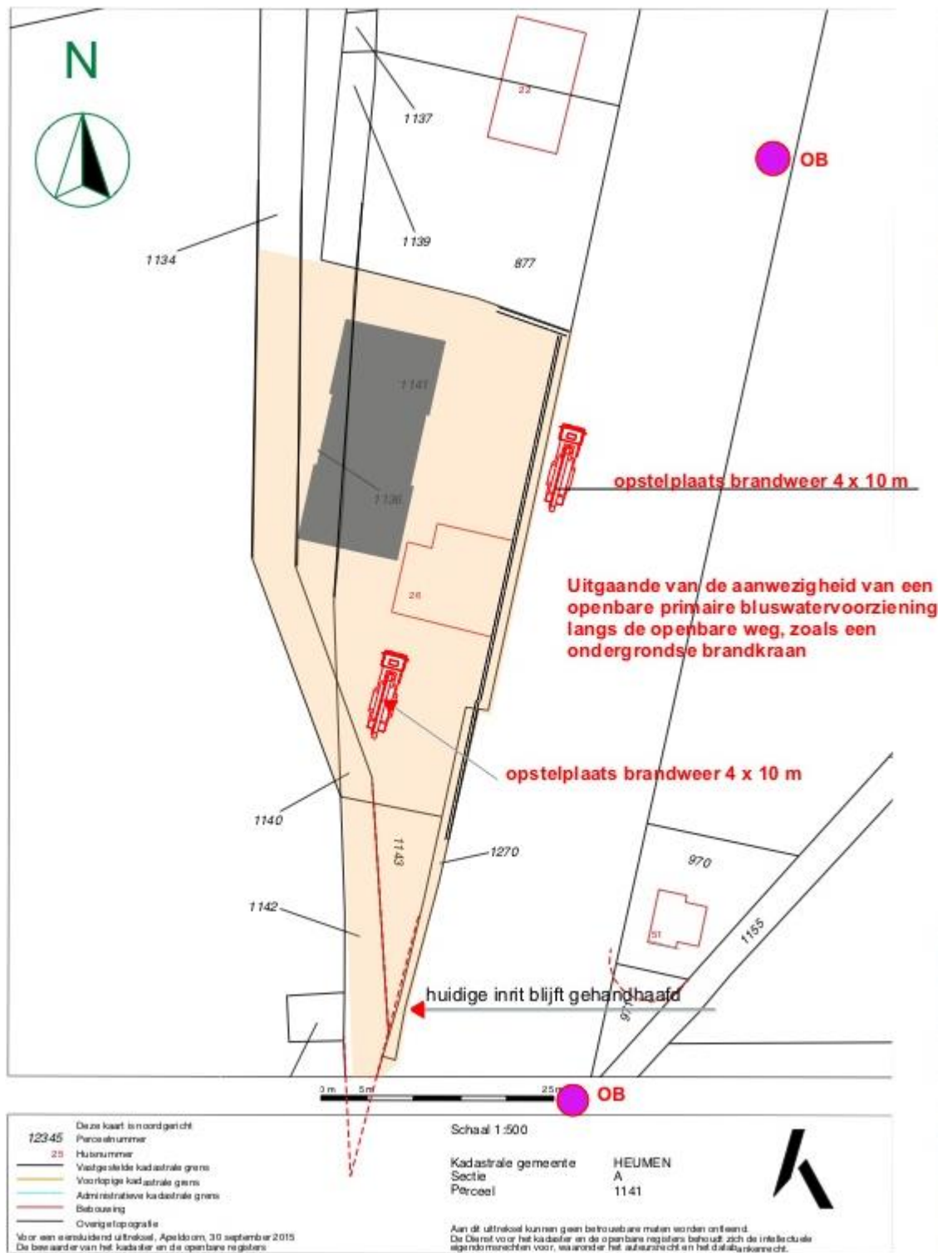
1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen van de eigenaar om het pand Rijksweg 26 in Malden te slopen en vervolgens nieuwbouw te plegen in de vorm van een kamerverhuurbedrijf.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'. Vooruitlopend op een herziening van dat plan kan aan het voorgenomen bouwplan medewerking worden verleend door het verlenen van een omgevingsvergunning, dit op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijkingsbesluit). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de vergunningsaanvraag.

1.2 Plangebied

Het plangebied is plaatselijk bekend als Rijksweg 26 in Malden, dat deel uitmaakt van de gemeente Heumen. Het bewuste perceel, kadastraal bekend als gemeente Heumen, sectie A, nummers 1134, 1136, 1140, 1141, 1142, 1143 en 1270, is weergegeven op de kadastrale situatietekening op de volgende pagina.



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009", op 16 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen, heeft het bewuste perceel de bestemming 'Horeca' met bedrijfswoning. Volgens artikel 11 van de bij het plan behorende regels is de grond bestemd voor een horecabedrijf (café/pension) met een oppervlakte van maximaal 270 m² en een inhoud van niet meer dan 1.525 m³. Daarbij geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 10%. Het voorgenomen bouwplan voorziet in de realisering van een gebouw met een oppervlakte van 251,7 m² en een inhoud van 1675 m³, wat -met gebruikmaking van de uitbreidingsmogelijkheid- past binnen het plan. Feitelijk gaat het dus om een gebruiksverandering van horeca naar wonen (kamerverhuur).



*Fragment plankaart geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'
(met aanduiding plangebied)*

Op het desbetreffende perceel rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Volgens artikel 30.1 van de bij het plan "Buitengebied Heumen 2009" behorende regels zijn de daarvoor aangewezen gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Ingevolge de bouwregels dient bij een aanvraag voor een reguliere omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de desbetreffende gronden in voldoende mate is vastgesteld. Omdat de oppervlakte van het te bouwen gebouw is beperkt tot circa 250 m² kan het overleggen van bedoeld rapport achterwege blijven.

Daarnaast geldt voor de planlocatie de gebiedsaanduiding 'EHS Verbinding'. Volgens artikel 36.1 van voormelde regels zijn de gronden ter plaatse van die aanduiding mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden. Voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels is dat geen sprake is van een significante aantasting van kernkwaliteiten of

omgevingscondities van het gebied. Gelet op de omvang van de voorgenomen bouwactiviteiten kan worden gesteld dat wordt voldaan aan die voorwaarde.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op het voorgenomen bouwplan. Hoofdstuk 3 heeft betrekking op het van toepassing zijnde beleidskader, waarbij wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de ruimtelijke aspecten en in hoofdstuk 5 aan de relevante milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 6 betreft de watertoets, waarbij wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie. Tot slot bevat hoofdstuk 7 informatie over de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beschrijving bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

Zoals onderstaande foto's laten zien, verkeert het in 1930 gebouwde pand Rijksweg 26, waarin café-restaurant annex pension 'Santa Maria' was gevestigd, in een slechte staat. Het gebouw staat al geruime tijd leeg.



Foto's bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

De eigenaar is voornemens om het pand te slopen en vervolgens nieuwbouw te plegen in de vorm van een kamerverhuurbedrijf. In het nieuwe gebouw komen in totaal 22 wooneenheden, waarbij het aantal bewoners per wooneenheid is gelimiteerd op één. Dit komt neer op maximaal 22 bewoners. De gemeente Heumen is in principe bereid om hieraan medewerking te verlenen.

Het nieuwe gebouw bestaat uit twee bouwlagen. Zowel op de begane grond als op de verdieping worden 11 kamers gecreëerd, die beschikken over een kookgelegenheid en een toiletruimte. Daarnaast worden op elke bouwlaag twee gemeenschappelijke doucheruimten gemaakt.

5

Gevelbeelden en plattegronden van het nieuwe pand zijn hieronder weergegeven.



Voorgevel



Zijgevel



Achtergevel



Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping

3 Beleidskader

Het bouwvoornemen dient in overeenstemming te zijn met het geldende ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste punten uit relevante beleidsstukken en wordt aangegeven of die beleidsstukken zich verzetten tegen de uitvoering van het bouwvoornemen.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De in 2012 door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gepresenteerde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het rijk zowel de ambities tot 2040 als de doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Gesteld kan worden dat de SVIR geen belemmering vormt voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van 2011 bevat algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen. In samenhang met het beleid dat is weergegeven in de SVIR, zijn deze regels gericht op doorwerking van de nationale ruimtelijke belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De tweede fase van het Barro is in werking getreden op 1 oktober 2012. Daarmee zijn 13 nationale belangen veiliggesteld, te weten Rijkswaarden, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeer-gebied en Erfgoederen van universele waarde. Uit de in het Barro omschreven rijksbelangen kunnen voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau beperkingen voortvloeien.

Geconcludeerd kan worden het Barro de realisering van het voorgenomen bouwplan niet in de weg staat.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (SER-ladder), geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), geldt sinds 1 oktober 2012 als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ten aanzien van het voorliggende bouwplan kan worden gesteld dat uitvoering van het voorgenomen bouwplan slechts leidt tot een geringe toename van het ruimtebeslag. Gelet daarop kan worden geconcludeerd dat het bouwvoornemen

niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, zodat wordt voldaan aan de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 14 januari 2014 heeft het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie Gelderland en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie. Na de vaststelling ervan door Provinciale Staten op 24 september 2014 zijn beide beleidsstukken in werking getreden op 17 oktober 2014.

De provincie richt zich primair op de kwaliteit van het bestaande, omdat uitbreiding steeds minder aan de orde zal zijn. Met het oog daarop is de transformatie van het gebruik van bestaande gebouwen, centra en voorzieningen naar nieuwe invullingen essentieel. De provincie ondersteunt partijen graag om te komen tot goede invullingen en keuzes via procesondersteuning, faciliteren en/of kwaliteitsateliers.

De provincie heeft op regionale schaal met partners afspraken over wonen gemaakt. De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Van bouwen van nieuwe woningen naar benutten van de bestaande voorraad.
- Van aanbod-gestuurd naar vraag-gestuurd.

9

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland wordt het provinciale ruimtelijke beleid vertaald in juridische regels. Voor het plangebied zijn in relatie tot het te realiseren bouwplan geen relevante gebiedsaanduidingen of regels van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale beleid de realisering van het voorgenomen bouwplan niet in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heumen 2025

De gemeenteraad heeft op 13 februari 2014 de Structuurvisie Heumen 2025 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid tot 2025. De Structuurvisie richt zich op het behoud en de versterking van Malden als aantrekkelijke woonkern. De gemeente vindt het belangrijk dat het dorpse en groene karakter en daarmee de leefbaarheid van Malden en zijn woonwijken behouden blijft. Ook het hoge voorzieningenniveau dient behouden te blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de structuurvisie zich niet verzet tegen de realisering van het voorgenomen bouwplan.

3.3.2 Volkshuisvesting/woningbouwprogramma

De Woonvisie 'Prettig wonen in een groene en landelijke gemeente' van de gemeente Heumen, die is opgesteld in samenspraak met onder meer de woningcorporatie Oosterpoort, kent mede de volgende uitgangspunten:

- Vertrekpunt is de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw is een aanvulling hierop. Dit houdt in dat eerst wordt gekeken naar mogelijkheden tot aanpassing van de bestaande voorraad, zoals transformatie van bestaand vastgoed.
- Het faciliteren van de ombouw van leegstaand vastgoed in (kleine) wooneenheden. is een aantrekkelijke woongemeente.
- In het woningbouwprogramma krijgt nieuwbouw op transformatielocaties en het herbenutten van vastgoed prioriteit boven nieuwbouw op uitleglocaties.

Volgens het woningbouwprogramma, een concrete vertaling van de Woonvisie, kunnen tot en met 2021 in totaal ongeveer 215 woningen worden gerealiseerd. Voor Malden gaat het om jaarlijks 30 tot 40 woningen. Het is de bedoeling dat de aantallen en type woningen per woonkern zo goed mogelijk aansluiten bij de behoefte, als aanvulling op het bestaande woningaanbod. In Malden bestaat vooral behoefte aan vrije sector huur en betaalbare koop voor starters.

De in het woongebouw te realiseren 22 kamers kunnen geacht worden overeen te komen met één wooneenheid.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen bouwplan strookt met het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid, met in het verlengde daarvan het woningbouwprogramma.

4 Ruimtelijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische uitvoerbaarheid van het plan. In dat verband komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde: archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, ontsluiting en parkeren, geluid, bodem, flora en fauna, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid en duurzaamheid.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

In 2013 is het rapport 'Actualisatie archeologische waarden- en verwachtingskaart en cultuurhistorische waardenkaart' vastgesteld. Dit vormt de basis voor het gemeentelijke beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

Het rapport bevat een actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van 2006. Sinds 2006 zijn 29 nieuwe vindplaatsen opgeleverd, die zijn vermeld op de herziene kaart. Verder is aan het historische bewoningslint langs de Hatertseweg en bij Molenhoek een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten toegekend, met name voor bewoningsresten vanaf de Middeleeuwen, en is de airstrip (WO II) nabij Heumensoord opgenomen.

In samenwerking met de gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen is de beleidsnota 'Cultuurhistorie: samen in verscheidenheid' opgesteld. De beleidsnota bevat een visie en ambitie wat betreft de manier waarop dient te worden omgegaan met het (bovengrondse) cultureel erfgoed in de vier gemeenten. De beleidsnota is vastgesteld door de gemeenteraad van elk van de vier gemeenten.

De van de beleidsnota deel uitmakende cultuurhistorische waarderingskaart van het landschap geeft de waardering van de cultuurlandschappen weer. De hoogste waarden zijn toegekend aan het gebied van de Hatertse en Overasseltse vennen, de omgeving van de dorpen Overasselt en Nederasselt en het buurtschap Worsum, de uiterwaarden van de Maas met zijn maasheggen en de stuwwallenflank ten noorden van Malden. De laagste waardering is toegekend aan de verstedelijkte kernen. Het overige gemeentelijke grondgebied bevindt zich in de middenmoot. Aan de kern Malden is de waardering 'zeer laag' gegeven.

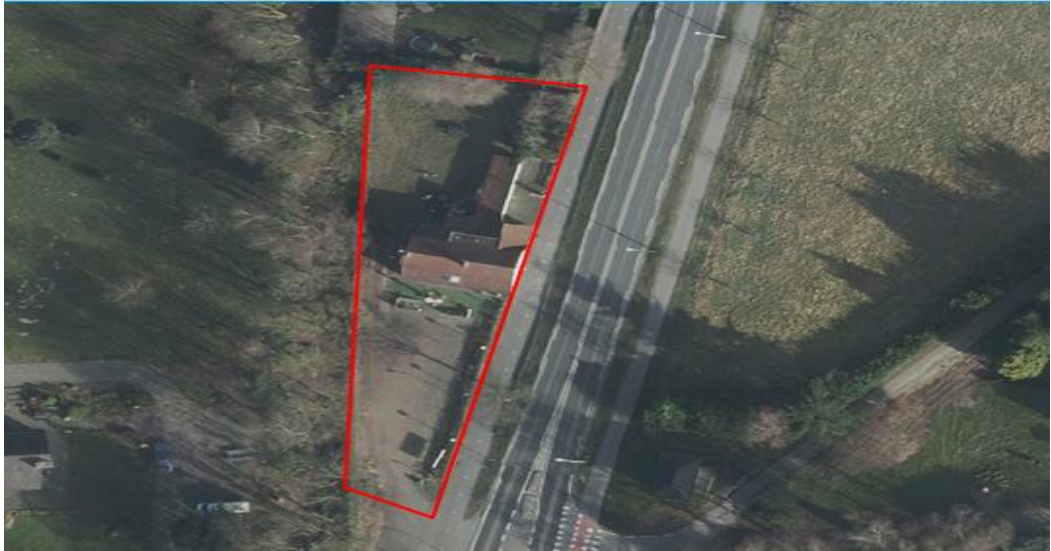
Al met al kan worden gesteld dat het voorliggende plan geen betrekking heeft op gronden, bouwwerken of landschapselementen met een archeologische of cultuurhistorische waarde. Met het oog daarop kan worden geconcludeerd dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' zich niet verzetten tegen de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

4.2 Flora en fauna

De in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Naast die algemene zorgplicht bevat de 'Wijziging Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet' van 25 januari 2005 in de vorm van bijlagen zes overzichten van beschermde inheemse dieren en planten. Ter voorkoming van verontrusting, verstoring, doden, vernieling van vaste rust- of verblijfplaatsen e.d. van beschermde soorten dient, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een inventarisatie van de beschermde flora- en faunasoorten plaats te vinden, met daaraan gekoppeld een beschrijving van de effecten en de eventuele mitigerende

maatregelen (maatregelen om het fysisch effect van barrières te verminderen) en compenserende maatregelen om de eventuele negatieve effecten te beperken of te voorkomen. Als beschermde soorten worden aangetroffen, dient een afweging plaats te vinden voor de instandhouding van de biodiversiteit en hun ecotoop.

Het plangebied bevindt zich tussen de plaatsen Malden en Nijmegen. Het vervallen gebouw bestaat uit steen en heeft een spouw en een pannendak.



Ligging plangebied (bron: Atlas Gelderland, luchtfoto 2017)

Gelders Natuurnetwerk

De afbeeldingen op de volgende pagina laten de ligging van het plangebied ten opzichte van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelingszone (GO) zien. In afwijking van het gestelde in de quickscan d.d. 13 oktober 2018 is uit nader onderzoek gebleken dat een smalle strook aan de westzijde van het plangebied is gelegen in het GNN.

Ten behoeve van de realisering van het woongebouw valt er niet aan te ontkomen om aan de westzijde van het terrein vijf bomen te kappen. Omdat hetzelfde aantal bomen wordt herplant, leidt dit niet tot een aantasting van de ter plaatse aanwezige groenstrook. De te kappen en te herplanten bomen zijn aangegeven op de op pagina 16 weergegeven tuinplan.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat slechts een geringe oppervlakte van het perceel daadwerkelijk in het GNN ligt en dat de aanwezige groenstructuur niet zal worden aangetast, ook al omdat geen versturende verlichting zal worden aangebracht. Voorts gelet op het feit dat ook de oude functie van de locatie al veel menselijke activiteit met zich mee bracht, kan worden gesteld dat geen sprake is van een significante aantasting van het GNN.

Dat het plangebied is gelegen in de Groene ontwikkelingszone is niet problematisch. In deze zone zijn meer mogelijkheden om te ontwikkelen, zolang onder meer het functioneren van het GNN niet in gevaar komt.



Ligging plangebied t.o.v. GNN/GO (bron: Atlas Gelderland)



Ligging plangebied t.o.v. GNN/GO (bron: Atlas Gelderland)

Binnen een straal van 3.000 meter van het plangebied liggen geen Natura2000 - gebieden. Omdat er geen bomen worden gekapt, is het onderdeel Houtopstanden van de Wet Natuurbeheer niet van toepassing.

Het Ecologisch adviesbureau EcoTierra heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit zowel deskresearch als een veldbezoek. Daartoe is op 3 september 2018 een bezoek gebracht aan het plangebied. Gezien de aard van de locatie en de gewenste ingreep is met name onderzocht, of het bestaande pand geschikt is voor bewoning door vogels met een jaarrond beschermd nest (gierzwaluw en huismus), vleermuizen en steenmarter. Verder heeft het onderzoek zich uitgestrekt tot beschermde muurplanten.

Bevindingen deskresearch

De uitgevoerde deskresearch had tot doel te onderzoeken of voor het plangebied of de directe omgeving waarnemingen bekend zijn. Daartoe zijn diverse digitale verspreidingsatlassen geraadpleegd. De gegevens dateren van de periode 2013 - 2018. Er zijn geen waarnemingen van onderzochte soorten gevonden die specifiek betrekking hebben op de locatie.

Bevindingen veldbezoek

- Er zijn geen beschermde (muur)planten waargenomen.
- In het plangebied zijn geen huismussen waargenomen. In deze periode kunnen exemplaren zich echter bevinden in de omgeving, in dichte groenstructuren en dergelijke. De opstal is geschikt voor deze holtebewoner door de ruimtes onder de dakpannen. Uit het bronnenonderzoek is gebleken dat de huismus voorkomt in de omgeving.
- Ten tijde van het onderzoek was het broedseizoen van de gierzwaluw reeds voorbij. Er zijn geen geschikte openingen of fecaliën waargenomen die duiden op een nestlocatie van deze soort. De soort is wel in de lucht waargenomen.
- Nesten/broedlocaties van uilen en roofvogels met een jaarrond beschermd nest zijn niet te verwachten en ook niet waargenomen.
- De opstal en de groene omgeving zijn geschikt voor algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest om in te broeden.
- Door de aanwezigheid van dakpannen met beschot en openingen bij gevelpannen en dergelijke is de opstal geschikt voor vleermuizen, en dan met name vleermuissoorten als de gewone dwergvleermuis. In het plangebied staan geen bomen die geschikt zijn voor vleermuizen (ingerotte holtes, loszittende schors en scheuren). Er ontbreekt een significant foerageergebied. Binnen het plangebied zijn geen bomenrijen die onderdeel kunnen uitmaken van een vliegroute. De bomen op de perceelsgrens mogelijk wel.
- Van de steenmarter zijn geen sporen, zoals uitwerpselen/latrines of prooiresten, aangetroffen. De aanwezigheid van deze soort is echter niet geheel uit te sluiten.
- Door de afwezigheid van oppervlaktewater in het plangebied kunnen verblijf- en voortplantingsplekken van amfibieën en vissen worden uitgesloten. In of rond de bebouwing zijn geen reptielen te verwachten.
- Door toedoen van onder meer het bebouwde en gecultiveerde karakter van het plangebied zijn exemplaren van de nationaal beschermde soorten van ongewervelden en overige soorten niet te verwachten.

De door het Ecologisch adviesbureau EcoTierra opgestelde rapportage d.d. 13 oktober 2018, die als bijlage 3 is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing, mondt uit in de volgende conclusies:

- Door de sloop van het bestaande pand zullen geen beschermde planten verloren gaan.
- Naar de huismus dient een nader onderzoek plaats te vinden, conform het Kennisdocument Huismus (BIJ12, versie 1.0, juli 2017).

- Nesten van de gierzwaluw worden niet verwacht, zij het dat men voor de start en na het eindigen van het vleermuizenonderzoek alert dient te zijn op in- of uitvliegende exemplaren. Indien onverhoopt toch nesten van de gierzwaluw worden aangetroffen, dan dient het onderzoek te worden opgeschaald naar een volwaardig onderzoek gierzwaluw, conform Kennisdocument Gierzwaluw (versie 1.0, juli 2017).
- Er dient nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden, conform het vleermuizenprotocol 2017. Dit onderzoek is reeds ingezet (uitgevoerd op 5 en 24 september), waarbij de mogelijke aanwezigheid van paarverblijven is onderzocht. Beide avonden waren qua weersomstandigheden geschikt voor het doen van onderzoek naar vleermuizen. Ten tijde van het onderzoek zijn geen uitvliegende vleermuizen waargenomen, wel zijn ten noorden van het plangebied licht baltsgeluiden waargenomen. Dit baltsgedrag kon echter niet worden verbonden met de te slopen opstal, waarin geen paarverblijven worden verwacht. Het vervolgonderzoek zal plaatsvinden in de periode mei - juli 2019.
- Wat betreft de steenmarter dient tijdens het huismussenonderzoek te worden gezocht naar sporen, tijdens het vleermuizenonderzoek naar exemplaren. Ten tijde van het reeds uitgevoerde vleermuizenonderzoek zijn geen steenmarters waargenomen.

Ook in relatie tot de te realiseren nieuwbouw is nagegaan wat de eventuele impact voor de flora en fauna is. Op basis van de bevindingen van de quickscan kan worden aangenomen dat ook in de nieuwe situatie geen sprake is van overtreding van de Wet Natuurbeheer. De strikt beschermde soorten zijn met name te verwachten in de te slopen opstal. Door in de sloop- en bouwphase en in de toekomstige situatie rekening te houden met de natuur in de omgeving wordt voorkomen dat deze natuur significant wordt aangetast. Dit kan door bijvoorbeeld buiten de kwetsbare voortplantingsperiodes van vogels te slopen en te bouwen, en verstoring van licht op de groenstructuren te vermijden, zowel tijdens de sloop- en bouwphase, als in de toekomstige situatie.

15

Gelet op de hierboven weergegeven uitkomsten van de quickscan heeft adviesbureau EcoTierra een nader onderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn gebaseerd op bronnenonderzoek en diverse veldbezoeken. Die veldbezoeken hebben plaatsgevonden op verschillende data in 2018 en 2019. Het onderzoek is uitgevoerd conform de vigerende onderzoeksprotocollen en Kennisdocumenten van BIJ12, in de juiste periode en onder geschikte weersomstandigheden.

De uitgevoerde veldbezoeken hebben de volgende informatie opgeleverd.

Vleermuis

Er zijn geen jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. → Er zullen door de beoogde ingrepen geen vaste verblijfplaatsen verloren gaan. Evenmin zal er aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

Gierzwaluw

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten vastgesteld. → Ten gevolge van de beoogde ingrepen zullen geen nesten verloren gaan. Ook zal er geen aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

Huismus

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten vastgesteld. → Er zullen door de beoogde ingrepen derhalve geen nesten verloren gaan. Evenmin zal er een aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

Steenmarter

Er zijn geen exemplaren of sporen van de steenmarter waargenomen. → Er zal

door de beoogde ingrepen geen vaste verblijfplaats verloren gaan. Ook zal er geen aantasting van het functionele leefgebied plaatsvinden.

De door het adviesbureau EcoTierra opgestelde rapportage d.d. 6 oktober 2019 over het uitgevoerde nadere onderzoek, dat als bijlage 4 is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing, bevat ten aanzien van de procedurele gevolgen aangaande het project de volgende conclusies:

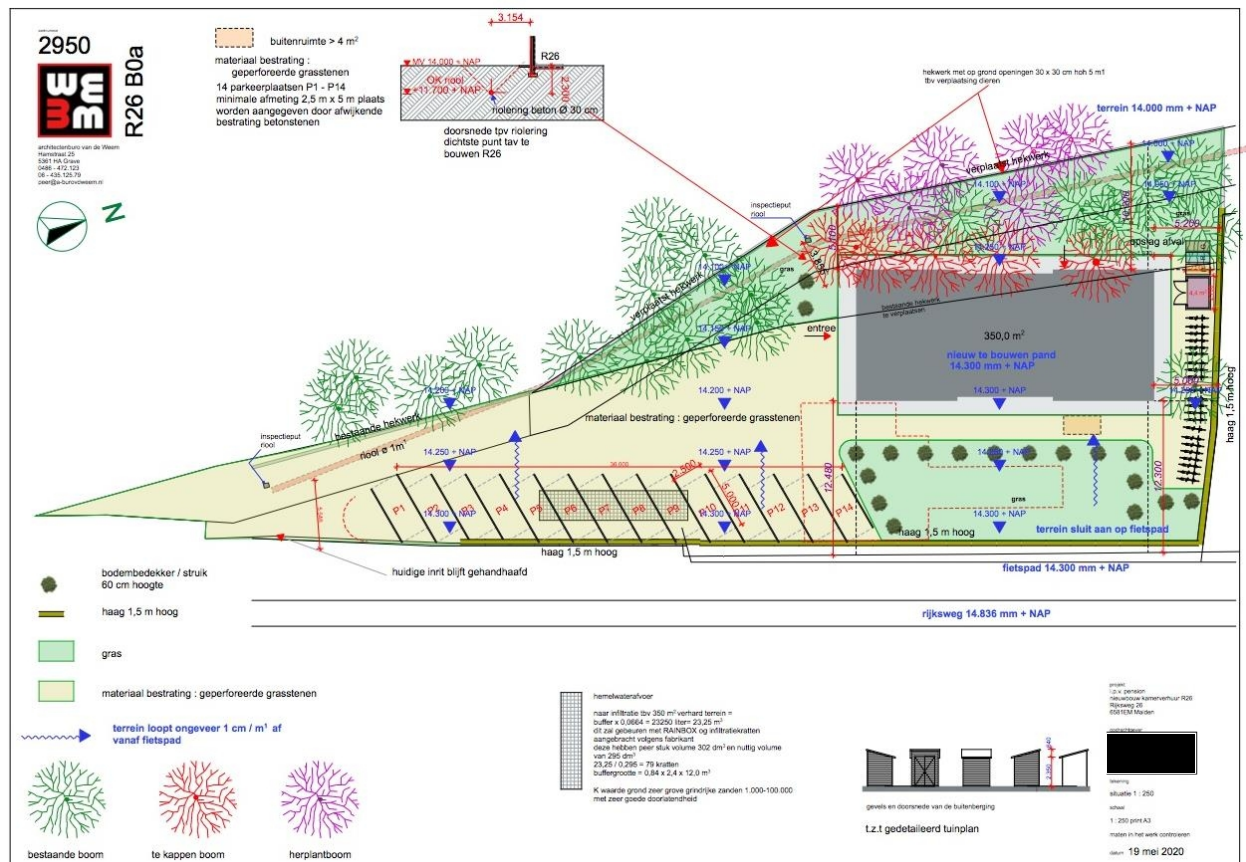
- Voor vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk te achten, omdat er geen overtreding van de verbodsbepalingen te verwachten is.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

4.3 Ontsluiting en parkeren

Het terrein wordt ontsloten via de Rijksweg. De bestaande in-/uitrit wordt gehandhaafd.

Vanwege de gemeente Heumen is de parkeernorm vastgesteld op 0,6 à 0,8 parkeerplaats per kamer. In overeenstemming hiermee worden op eigen terrein 14 parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeervakken worden aan het oog onttrokken door een aan de oostzijde van het perceel aan te plan haag ter hoogte van 1,5 meter. Aan de noordkant van het terrein wordt tevens een stalling voor een 18-tal fietsen gerealiseerd.

Een en ander is aangegeven op onderstaande situatietekening (gedetailleerd tuinplan).



5 Milieuhygiënische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische aspecten. In dit verband komen achtereenvolgens aan de orde bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid en duurzaamheid.

5.1 Bodem

Bij een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient de bodem geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Mocht het gaan om een wijziging naar een meer intensieve bodemgebruiksvorm, dan is het nodig om een bodemonderzoek uit te voeren. Als het gaat om een gelijkblijvend of minder intensief bodemgebruik, kan bodemonderzoek achterwege blijven.

Met het oog op de toen voorgenomen herinrichting van het terrein heeft het adviesbureau NIBAG in mei 2000 op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatiegegevens, zintuiglijke waarnemingen tijdens het verrichte veldwerk en de analyseresultaten) is daarbij het volgende geconcludeerd:

‘Chemisch-analytisch is in de bovengrond in MM1 van de onderzochte stoffen de concentratie PAK’s totaal verhoogd aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. In het mengmonster van de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde. Tijdens het onderzoek is geen grondwater aangetroffen. Van boring 1 is op een diepte van 4,5 - 5,0 meter een separaat monster genomen, dat is geanalyseerd op vluchtige verbindingen. Uit de resultaten blijkt dat geen van de onderzochte stoffen verhoogd is aangetroffen ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit onderzoek vormen, milieuhygiënisch gezien, geen belemmering voor de herinrichting van de locatie.’

17

Gezien het gebruik van het perceel is het aannemelijk dat de bodemkwaliteit in de afgelopen jaren niet is veranderd, zodat het in 2000 uitgevoerde bodemonderzoek toereikend is voor de thans aan te vragen Omgevingsvergunning. Gelet daarop kan worden geconcludeerd dat het aspect ‘bodem’ geen belemmering vormt voor de uitvoering van het voorgenomen bouwplan.

Het door het bureau NIBAG opgestelde rapport d.d. mei 2000, met projectnummer 02.37.1210, is als bijlage 1 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Geluid

Ten aanzien van het geluidsaspect vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het toetsingskader. In dat verband is in artikel 48, lid 1, van die wet het volgende bepaald: *‘Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dan wel van een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden die krachtens die vaststelling gaan of blijven behoren tot een zone, worden ter zake van de geluidsbelasting, vanwege het industrieterrein, van de gevel van woningen, van andere geluidsgevoelige gebouwen en aan de grens van geluidsgevoelige terreinen binnen de zone de waarden in acht genomen, die ingevolge artikel 44, onderscheidenlijk 47, eerste lid, als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt, oftewel een geluidbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde.’*

Het adviesbureau ATA heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van het op te richten gebouw. De nieuwbouw is geprojecteerd op relatief korte afstand tot de druk bereden provinciale weg N844. Het uitgevoerde onderzoek biedt inzicht in de geluidwering van de bouwconstructie en daarmee in het te verwachten binnengeluidniveau in de verblijfsruimtes van het nieuwe pand als gevolg van het wegverkeer op de N844. De opbouw van de zogenaamde uitwendige scheidingsconstructie dient zodanig te zijn, dat het binnengeluidniveau als gevolg van het wegverkeer blijft beperkt tot ten hoogste 33 dB (L_{den}). In dat geval is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De N844 is een in stedelijk gebied gelegen weg met twee rijstroken en een maximum -rijksnelheid van 80 km/uur. De geluidzone vanwege deze weg bedraagt 200 meter. Gemeten uit de as van de weg bedraagt de afstand tot de gevel van het te bouwen gebouw 22 meter. Gelet daarop is sprake van een gevelbelasting van $L_{den} > 48$ dB en is een geluidonderzoek noodzakelijk naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting L_{den} ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg ter plaatse van de geprojecteerde nieuwbouw 65 dB (zonder aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Dit houdt in dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar gelijk aan de maximale ontheffingswaarde. In verband hiermee zal bij burgemeester en wethouders de hiervoor nodige ontheffing worden aangevraagd.

Als gevolg van de geluidbelasting vanwege het wegverkeer zal bij toepassing van standaard dak- en gevelconstructies de binnenwaarde in de verblijfsruimtes van de nieuwbouw beduidend hoger zijn dan de maximaal toegestane grenswaarde van 33 dB. Deze binnenwaarde is echter te realiseren door het toepassen van adequate geluidwerende voorzieningen aan gevels en dakconstructie. Met het oog daarop is de beoogde nieuwbouw op deze locatie, binnen de geluidzone van de provinciale weg N844, akoestisch gezien mogelijk.

De rapportage d.d. 8 november 2019, nummer 18.243, van adviesbureau ATA is als bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer en de bijbehorende algemene maatregelen van bestuur (amvb's) en ministeriële regelingen. Op grond van artikel 5.16, lid 1, van de Wet milieubeheer mogen bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, uitoefenen als sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) er is -al dan niet per saldo- geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) de bijdrage aan de concentratie van een stof is 'niet in betekenende mate' (NIBM);

d) het project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De uitvoeringsregels met betrekking tot het begrip NIBM zijn neergelegd in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde. De Regeling NIBM bevat een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dergelijke projecten kunnen worden uitgevoerd zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit.

Van belang is dat het voorliggende bouwinitiatief niet betrekking heeft op een gevoelig object. Verder veroorzaakt het project ten opzichte van de omgeving geen relevante emissies van luchtkwaliteit bepalende stoffen. Gelet daarop kan worden gesteld dat het aspect 'luchtkwaliteit' de uitvoering van het voorgenomen bouwplan niet in de weg staat.

5.4 Milieuzonering

Als een bestemmingsplan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Ook mogen eventueel omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen hindergevende functies. Dit houdt in dat hinder door toedoen van omliggende functies hier niet aan de orde is. Omdat het te bouwen woongebouw geen milieugevoelig object betreft, heeft het plan geen wijziging in de milieukundige situatie tot gevolg.

19

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de realisering van het voorgenomen bouwplan.

5.5 Externe veiligheid

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

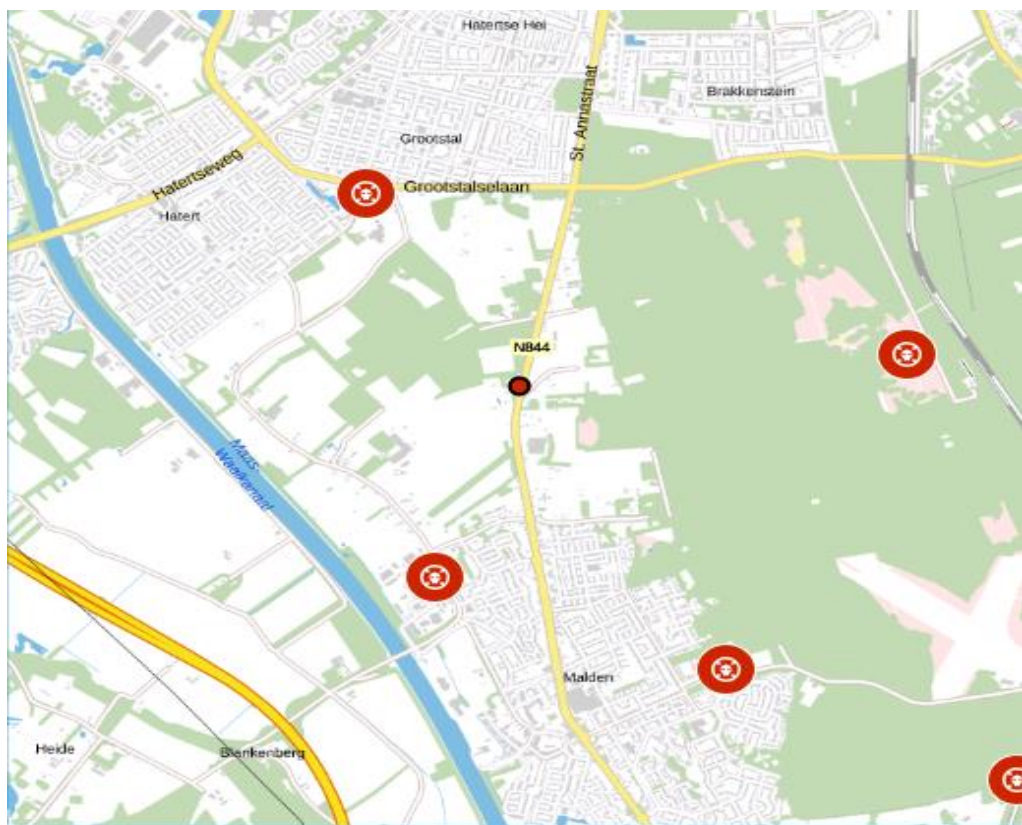
Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico geeft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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Dat laatste is hier niet aan de orde.

Blijkens onderstaande uitsnede van de Risicokaart Gelderland bevinden zich in de directe omgeving van de planlocatie de volgende potentiële risicobronnen:

- Benzineverkooppunt Roelofs, Broekkant 51, Malden (afstand 1,16 km);
- Benzineverkooppunt Grootstal, Grootstalselaan 141, Nijmegen (afstand 1,32 km);
- Asielzoekerscentrum Heumensoord, Beukenhof 1, Heumen (1,81 km);
- Gasontvangststation (GOS) Malden, Merellaan 16, Malden (afstand 1,9 km);
- GOS Gasunie, Lierdwarsweg 20, Molenhoek (afstand 3,28 km).

De beide benzineverkooppunten zijn Bevi-inrichtingen, te meer omdat Grootstal tevens LPG verkoopt.



Uitsnede Risicokaart Gelderland

Volgens de Risicokaart is de locatie niet gelegen binnen de risicocontour 10-6 per jaar van in de omgeving aanwezige inrichtingen en/of wegen. Gelet daarop zijn er ten aanzien van het plaatsgebonden risico geen belemmeringen.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' de uitvoering van het voorgenomen bouwplan niet in de weg staat.

5.6 Duurzaamheid

Bij het ontwerpen van het voorliggende nieuwbouwplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het duurzaamheidsaspect. Behalve energiebesparing gaat het om het gebruik van duurzame materialen, met het oog op het milieu en de gezondheid van de bewoners. Daarnaast is uitgangspunt het creëren van een gezond binnenmilieu, ter voorkoming van vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen.

6 Belemmeringen

6.1 Kabels en leidingen

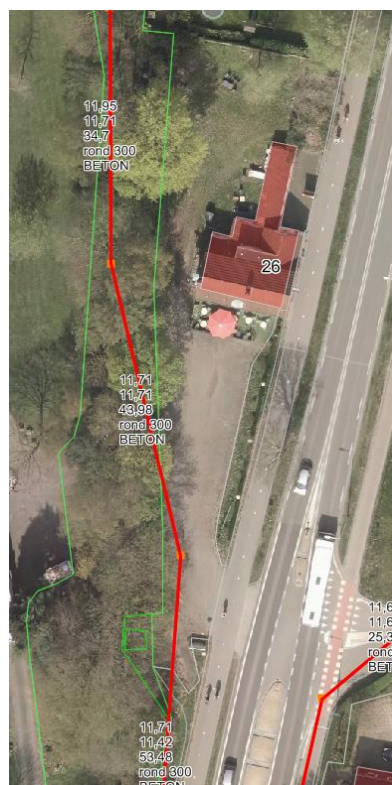
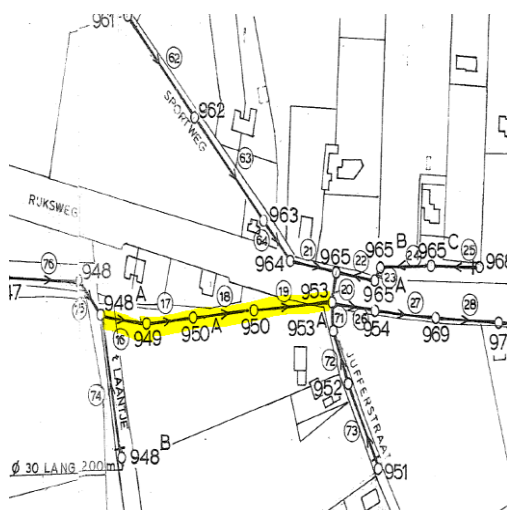
Teneinde eventueel op de planlocatie gelegen kabels en leidingen te inventariseren is bij het Kadaster een zogenoemde Klic-melding gedaan. Dit document is als bijlage 4 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

6.2 Privaatrechtelijke aspecten

Ten behoeve van de instandhouding van de ter plaatse gelegen hoofdriolering heeft de gemeente Heumen op de kadastrale percelen met nummer 1134, 1140 en 1142 een zakelijk recht gevestigd. Een en ander is aangegeven op onderstaande situatietekeningen.

Het betreft een grondstrook ter breedte van 4 meter. Nabij de Rijksweg ligt het riool op een diepte van circa 2.20 meter. Al het afvalwater van het noordelijk gelegen gebied komt hier doorheen. De aanwezige riolering moet bereikbaar blijven voor toekomstige vervanging. In verband daarmee is het niet acceptabel om hier bouwwerken, zoals een fietsenstalling, overheen te bouwen.

Bij de situering van de fietsenstalling op het achterterrein is rekening gehouden met het tracé van het hoofdriool.



7 Water

Sinds 1 november 2003 is voor elk ruimtelijk plan de zogenaamde watertoets verplicht gesteld. Dat wil zeggen dat in het plan moet worden ingegaan op de wijze waarop in het plangebied wordt omgegaan met het water en wat de ruimtelijke veranderingen eventueel voor het water betekenen. In de gemeente Heumen berusten het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer bij het waterschap Rivierenland.

In het kader van de watertoets is in de eerste plaats van belang dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen waterwin- of grondwater-beschermingsgebieden bevinden en dat binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan geen oppervlaktewater aanwezig is.

Het beleid van de gemeente Heumen en het waterschap Rivierenland is erop gericht dat hemelwater niet wordt geloosd op het gemeentelijke riool, maar wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dat laatste is in de bestaande situatie het geval, dit dankzij de structuur van de bodem ter plaatse. Daarover is op pagina 4 van het bodemrapport d.d. mei 2000 van NIBAG het volgende te lezen:

‘In de omgeving van de onderzoekslocatie is een dunne deklaag aanwezig. Deze deklaag is opgebouwd uit een pakket fijne tot matig grove zanden, met plaatselijk leem, klei en veen. De sedimenten van het afdekkend pakket behoren tot de Nuemen Groep en het Holocene. In de deklaag bevindt zich de freatische grondwaterspiegel. Onder deze deklaag bevindt zich het watervoerend pakket met een dikte van circa 40 meter. Dit pakket is opgebouwd uit matige tot zeer grove grindrijke zanden, met plaatselijk een kleilaag. Dit pakket bestaat voornamelijk uit afzettingen van de Kiezeloölietformatie en de formaties van Tegelen, Veghel, Sterksel en Kreftenheye.’

23

De bestaande asfaltverharding op het terrein zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt onder meer half open verharding, in de vorm van geperforeerde graskeien (ter plaatse van de aan de oostkant van het perceel aan te leggen parkeervakken. Het van het te realiseren gebouw en de omliggende verharding (samen ongeveer 350 m²) afkomstige hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Daartoe zullen 79 Rainbox infiltratiekratten worden aangebracht, waardoor een buffer van 23.250 liter of 23,25 m³ ontstaat.

Al met al kan worden gesteld dat door het treffen voor voormelde voorzieningen de waterhuishoudkundige belangen zijn gewaarborgd. Voorts gelet op het feit dat het bestaande systeem van hemelwater- en vuilwaterafvoer geen wijziging zal ondergaan, is te concluderen dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief, waarbij de uit de realisatie van het plan voortvloeiende kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemer komen. De kosten voor het volgen van de benodigde planologische procedure worden via de gemeentelijke legesverordening doorberekend aan de initiatiefnemer.

De bestemmingswijziging kan mogelijk leiden tot planologisch nadelige gevolgen voor belanghebbenden, waarbij sprake kan zijn van planschade. Daarom zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst worden gesloten waarbij de initiatiefnemer zich borg stelt voor het vergoeden van eventuele planschade.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan is gewaarborgd en dat het plan voor de gemeente Heumen geen financiële consequenties heeft.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Heumen is in principe bereid om, door het verlenen van een omgevingsvergunning, medewerking te verlenen aan het voorliggende nieuwbouwplan voor het realiseren van een kamerverhuurbedrijf. Het concept van de omgevingsvergunning wordt samen met deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden een reactie in te dienen op het plan. Gedurende de periode van terinzagelegging wordt het plan in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap Rivierenland.