



D211379432



Besluit op aangevraagde omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 25 maart 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED], voor het bouwen van een kamerverhuurpand op het perceel kadastraal bekend

gemeente Heumen

sectie A

nummers 1270, 1134, 1136,
1140, 1141, 1142 en 1143

plaatselijk bekend als Rijksweg 26 te Malden.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z19.103182.01.

Besluit

Wij besluiten, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- B. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Wij besluiten tevens de hiervoor genoemde activiteit 'het bouwen van een bouwwerk', die leidt tot wijziging van het verblijfsobject, als volgt in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) te vermelden:

Gebruiksfunctie	gebruiksoppervlak
woonfunctie	463m ²

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbesluit met de gewaarmerkte stukken heeft met ingang van 27 mei 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit is 1 zienswijzen ingediend.

In de bij dit besluit gevoegde "Nota zienswijzen" gaan wij hier gemotiveerd op in.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Ter inzage

Het besluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 24 februari 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Gemeente Heumen, balie BML, Kerkplein 6 te Malden. U kunt tijdens de balie-openingstijden langskomen of een telefonische afspraak maken via telefoonnummer 14-024.

Het besluit wordt eveneens gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder IMRO-code NL.IMRO.0252.BUovRijksweg26-VA01

Beroepsmogelijkheid

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het besluit, kunnen beroep indienen. Dit geldt alleen voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Wanneer een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij op grond van deze bijzondere omstandigheden toch beroep instellen.

Als een belanghebbende geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kan hij wel beroep instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken. De beroepstermijn start op de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Alleen als er bijzondere omstandigheden zijn waardoor er geen zienswijze(n) kon(den) worden ingediend, is er een kans dat de bestuursrechter het beroep toch behandelt.

Het gemotiveerde beroepschrift moet worden ingediend bij de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

In het beroepschrift moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop het beroep berust;
5. de handtekening.

Het beroepschrift kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van het beroepschrift zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rechtbank (telefoonnummer: 088 - 361 20 00).

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Belanghebbenden die er een spoedeisend belang bij hebben dat dit besluit niet in werking treedt, kunnen om een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank te Arnhem. Het postadres van de rechtbank is: Rechtbank Gelderland, team bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Een dergelijk verzoek, gericht aan de voorzieningenrechter, dat u pas kunt indienen nadat u een bezwaarschrift heeft ingediend, dient eveneens de bovenstaande gegevens te bevatten. Bij het verzoek moet een afschrift van het bezwaarschrift worden overlegd.

De rechter beoordeelt het verzoek en doet vervolgens uitspraak.

Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend via het digitaal loket op <http://loket.rechtspraak.nl/>. Hiervoor moet gebruik worden gemaakt van DigiD.

Voor het behandelen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Rechtbank (telefoonnummer: 088 – 361 2000).

Inwerkingtreding

In hoofdstuk 6 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de datum van inwerkingtreding van omgevingsvergunningen geregeld. De datum waarop een omgevingsvergunning in werking treedt, kan van geval tot geval verschillen.

Ten aanzien van deze verleende omgevingsvergunning geldt dat hij in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (art. 6.1 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Nijmegen, 21 februari 2022

Het College van Burgemeester en Wethouders van Heumen,
namens deze:

Mevrouw E. Janssen, Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Dossierlijst
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

Bijlage 1: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

Betreft dossier:

W.Z19.103182.01 - OLO4267863 - Rijksweg 26 te Malden - bouwen van een kamerverhuurpand

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D190197044	25/03/2019	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D190633230	30/10/2019	R26 statische berekening 20190520 19-048
D190197037	25/03/2019	R26 bodemonderzoek Malden
D190197042	25/03/2019	R26 Rapportage Brandveiligheid
D190633226	30/10/2019	R 26 Plan Malden Rapportage Nader onderzoek Wnb
D190633227	30/10/2019	R26 19-048 Bouwfysisch rapport 20191029
D190633228	30/10/2019	R26 19-048 MPG rapportage 20190625
D190633233	30/10/2019	R26 bijlage F 20191030 Infiltratie/waterhuishouding
D190633234	30/10/2019	R26 Plan Malden quickscan
D200523599	03/06/2020	Ruimtelijke onderbouwing - versie juni 2020
D210813101	23/03/2021	R26 Akoestisch onderzoek Rijksweg 26 Malden 18032021_v4 DEF
D200565944	24/06/2020	R 26 20200624 situatie-plattegronden-gevels-doorsneden-details-techniek
D211209198	07/10/2021	R26 zonnestudies 20211007
D211332370	13/12/2021	Landschappelijk ontwerp Rijksweg 26 Malden
D211332374	13/12/2021	Beplantingslijst V2 van Walbeek Malden
D211332368	13/12/2021	Samenstelling M5 Laag bloemrijk graslandmengsel Nectar onder het Maimes 2018
D220033469	17/01/2022	Besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid voor de locatie Rijksweg 26 in Malden d.d. 17-01-2022
D220124156	10/02/2022	Beantwoording Zienswijze Rijksweg 26 Malden

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Er is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Heumen 2012 (hierna: Bouwverordening).

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

Beoordeling bodemkwaliteit door de bodem-adviseur van de gemeente Heumen;

Uit het bodemonderzoek (projectnr:02.37.1210) blijkt dat de bodem geschikt is voor het bouw van een gebouw bestemd voor. Het betreft hier weliswaar een oud onderzoek, maar gezien de horeca activiteiten die er sindsdien hebben plaatsgevonden is er geen reden aan te nemen dat bodemkwaliteit is verslechterd. De locatie bevindt zich bovendien op de recent opnieuw vastgestelde bodemkwaliteitskaart in de schone zone natuur en landbouw.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Heumen 2012. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

Artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de

activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Redelijke eisen van welstand

Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Het plan is op 18 mei 2021 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota 2019 van de gemeente Heumen. Het oordeel van de commissie is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij advies van 20 oktober 2021 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het advies nader aangevuld, naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Het advies luidt:

"Deze aanvraag betreft een plan ter vervanging van een bestaand versleten bouwwerk. Over deze opzet is eerder in het kader van het vooroverleg meerdere malen gesproken en uiteindelijk is positief op het plan gereageerd.

Het plan:

Het uiteindelijke ontwerp bestaat uit een samengestelde bouwmassa dat in de vorm refereert aan klassieke bouwvormen. Het bouwwerk is in plaats van de vooruitgeschoven plaatsing van het te vervangen bouwwerk, strak tegen de Rijksweg, meer naar achteren geplaatst. In de uitwerking wordt gebruik gemaakt van mansardekappen met gemetselde gevels.

Beleidsuitgangspunten:

De Nota van de gemeente Heumen geeft in hoofdstuk 3.13 de volgende criteria 'Plaatsing/Situering', 'Massavorm' en 'Materiaal en Kleur' aan. Daarbij zijn per criterium een aantal specifieke aandachtspunten aangegeven.

Beoordeling:

Doordat het bouwwerk duidelijk naar achteren is geplaatst komt er meer ruimte aan de voorzijde en dit wordt deels met groen en deels met parkeren ingevuld. Aan de kant van de Rijksweg wordt het kavel omzoomd door een haag van 1,5 m hoog. Vanuit het eerste criterium kan derhalve ingestemd wordt met deze opzet. In de uitwerking van het bouwvolume is de bouwmassa verdeeld in twee koppen met daartussen een middenstuk. In deze verdeling wordt het totaalvolume op een aanprekende wijze onderverdeeld tot deze driedeling waarmee dit plan aansluit op het tweede criterium. Tenslotte is in de voorgestelde baksteenarchitectuur met antraciete pannen en het lichtgrijs gepleisterde middendeel sprake van een goede aansluiting op het derde criterium.

Advies:

Deze aanvraag sluit gezien het bovenstaande goed aan op de uitgangspunten van de Welstandsnota van de gemeente Heumen. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand."

De conclusie van het advies is dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Veiligheidsplan (Bouwbesluit 2012, art. 8.7).

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden een veiligheidsplan indienen bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

De op grond van de Bouwbesluit 2012, artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - 1°de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - 2°de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3°de situering van het te bouwen bouwwerk;
 - 4°de aan- en afvoerwegen;
 - 5°de laad-, los- en hijszones;
 - 6°de plaats van bouwketen;
 - 7°de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8°de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9°de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligings-middelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1°de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2°de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3°de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillings-sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart nadat de goedkeuring van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

Constructie

Tenminste 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:

Grondonderzoek:

- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
- resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen;
- advies aangaande het type fundering;
- berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal

Tekeningen en berekeningen.

- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken, -poeren en -palen en betonconstructies;
- Detailberekeningen en - tekeningen van staal-, hout-, steen- en glasconstructies en de verbindingen en verankeringen van deze constructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies

Er mag pas met de bouwwerkzaamheden worden gestart nadat goedkeuring door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen is afgegeven.

Infiltratie van hemelwater.

- Bij het aanleggen van het Infiltratie kratten systeem dient de bodem waarin infiltratie moet plaats vinden op doorlatendheid te worden gecontroleerd. Het systeem dient binnen 48 uur leeg te kunnen lopen en minimaal 50 cm boven de GHG grondwaterstand te worden aangelegd.
- Het regenwater dat op de perceelverharding valt zal via een open grasbetonsteen in de bodem infiltreren. De voorschriften van de leverancier om het water te kunnen infiltreren dienen hierbij te worden gevolgd. Een opvulling van de holle ruimte met steenslag (geen grond) en een water passerende fundering maken hier onderdeel van uit.

Parkeren.

Er moet een duidelijke vakindeling worden aangebracht.

Opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Vergunninghouder

- De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.
- De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat tenminste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):
 - a. zijn naam en adres;
 - b. de omgevingsvergunning (registratienummer);
 - c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - d. een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - e. het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Bouwbesluit 2012

- In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens de bouwwerkzaamheden, bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen.
- In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 staan voorschriften omtrent het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Melding brandveilig gebruik

- Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 is het verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken.
- Voor het gebruik van de woonfunctie met kamergewijze verhuur (vijf of meer wooneenheden) is een melding brandveilig gebruik noodzakelijk.
- De gebruiksmelding moet tenminste 4 weken vóór de voorgenomen aanvang van het gebruik schriftelijk worden ingediend bij het bevoegd gezag. Dit moet u doen via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Wet natuurbescherming

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

- Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten.
- Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen.

Verkeershinder en afsluiting van en weg en/of weggedeelte(n)

- Voorwaarden voor afsluitingen korter dan 1 dag
 1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
 2. Geen volledige wegafzetting dag vuilophaal, zie www.heumen.nl ;
 3. Bij afsluitingen op gebiedsontsluitings-wegen (50 km/h of 80 km/h) of busroutes dient 8 weken van tevoren vergunning aangevraagd te worden met bijbehorend verkeersplan;
 4. Afzetting op 30 km-wegen en 60 km-wegen zonder busroute is melding 2 weken van tevoren voldoende;
 5. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappij en hulpdienst; tevens plaatsing artikel in VIAHeumen en/of Website.
 6. Aannemer zorgt voor een vooraankondiging bij het af te sluiten wegvak en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.
- Voorwaarden afsluitingen langer dan 1 dag;
 1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
 2. Minimaal 8 weken van tevoren vergunning aanvragen met bijbehorende verkeersplan;
 3. Aannemer informeert directe aanwonenden;
 4. Gemeente publiceert via website en Verbinding;
 5. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappijen, hulpdiensten en vuilophaaldienst.
 6. Aannemer zorgt voor een vooraankondiging bij het af te sluiten wegvak, en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.
- Voorwaarden plaatsen bouwcontainers, steigers ed.; indien mogelijk op eigen terrein plaatsen, is dit niet mogelijk dan minimaal 6 weken van tevoren een vergunning aanvragen met overzicht van de locatie;
 - a. Doorgang hulpdiensten en vuilophaal blijft gewaarborgd (min. 3,50 meter)
 - b. Voetpaden blijven toegankelijk;
 - c. Ontstaat geen schade aan openbaar terrein;
 - d. Bij plaatsing op de weg dient de container voldoen aan de "richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels" van het CROW.
 - e. Nutsvoorzieningen, brandkranen, bluswatervoorzieningen, straatputten, bomen, straatmeubilair en dergelijke objecten moeten altijd onbelemmerd bereikbaar en bruikbaar zijn. Niets mag hier aan bevestigd worden.

Vergunning dient ondertekend aangevraagd te worden via de post of per e-mail naar heumen@heumen.nl

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

Inhoudelijke beoordeling

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'. Het perceel kent hierin de bestemming 'Horeca' met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' met gebiedsaanduiding 'ehs verbinding'.

Uw bouwplan omvat het bouwen van een pand voor kamerverhuur voor 22 kamers, het aanleggen van 14 parkeerplaatsen, een stalling van fietsen, een opslag voor afval en het inrichten en aanplanten van het terrein.

Het project is strijdig met het bestemmingsplan. Kamerverhuur is niet toegestaan. Tevens is het realiseren van een gebouw dat qua inhoud en oppervlakte groter is dan het bestaande pand strijdig.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

- Binnen het bestemmingsplan is geen ontheffingsmogelijkheid opgenomen ('binnenplanse afwijking').
- Een ontheffing op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor), artikel 4 lid 9 ('buitenplanse afwijking') is niet mogelijk omdat het project buiten de bebouwde kom ligt.
- In beginsel is een uitgebreide buitenplanse afwijking inzetbaar ('projectbesluit' op grond van de Wabo, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). U hebt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Motivering om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te verlenen

Wij hebben uw aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan een stedenbouwkundige van de gemeente Heumen.

Het advies luidt:

"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).

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.

Gemeente Heumen is bereid om medewerking te verlenen aan het plan om het bestaande pand aan de Rijksweg te saneren en te vervangen door nieuwbouw van een pand voor 22 onzelfstandige wooneenheden. Het bestaande pand is in matige staat en is direct tegen het fietspad van de Rijksweg gelegen. De beoogde nieuwbouw wordt iets verder op het perceel gepositioneerd. Met de nieuwbouw vervalt de restaurantfunctie en is er alleen sprake van (kamer)bewoning.

Door saneren en nieuwbouw kan op de locatie een aanzienlijke kwaliteitswinst worden behaald. De haalbaarheid van de plannen is afdoende onderzocht en op basis van de ruimtelijke onderbouwing en daarbij behorende onderzoeken is realisatie van het plan op de locatie haalbaar."

De conclusie is dat wij het ruimtelijk aanvaardbaar vinden om van het bestemmingsplan af te wijken. Naast bovenstaand advies, verwijzen wij voor onze motivering naar de "Nota zienswijzen" en naar de ruimtelijke onderbouwing, versie juni 2020, waarin alle relevante ruimtelijke aspecten zijn besproken en waaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De "Nota zienswijzen" en de ruimtelijke onderbouwing maken integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning:

Maximaal aantal bewoners

- Conform aanvraag komen in het te realiseren bouwwerk 22 (onzelfstandige) wooneenheden, waarbij het aantal bewoners per wooneenheid is gelimiteerd op 1. Het totaal aantal bewoners mag daarom het maximum van 22 personen niet overschrijden.

Verplichting tot realisatie landschappelijke inrichting

- Het nieuw te realiseren bouwwerk ten behoeve van kamerverhuur mag uitsluitend in gebruik worden genomen en in gebruik worden gehouden op het moment dat de landschappelijke inrichting van het perceel conform het 'Landschappelijk ontwerp Rijksweg 26 Malden', d.d. 30 november 2021, en de bijbehorende documenten 'Beplantingslijst V2 van Walbeek, Malden' en 'Samenstelling M5 Laag bloemrijk graslandmengsel Nectar onder het Maaimes 2018' is gerealiseerd en gerealiseerd wordt gehouden. Wijzigingen in het landschappelijke ontwerp dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Onderwerp: Besluit vaststelling hogere grenswaarden geluid voor de nieuwbouw van onzelfstandige wooneenheden aan de Rijksweg 26 in Malden

Datum: 17 januari 2022

Ontwerp Besluit vaststelling hogere grenswaarden

Op 15 maart 2019 is er een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een pand voor kamerverhuur voor het perceel kadastraal bekend gemeente Heumen, sectie A, nummers 1140, 1141, 1142, 1143, 1270 en 1136 (ged.), plaatselijk bekend Rijksweg 26 te Malden.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer W.Z19.103182.01

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van een pand voor kamerverhuur op het perceel Rijksweg 26 in Malden.

Ten behoeve van de procedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit rapport "Akoestisch onderzoek m.b.t. geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie van project Rijksweg 26, Malden" rapportnummer 18.243 d.d. 18 maart 2021, opgesteld door bureau ATA (opgenomen als bijlage bij dit besluit), blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de geplande bebouwing de in de Wet geluidhinder (Wgh) genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Wettelijke basis van het besluit

Toetsingskader Wet geluidhinder, wegverkeerslawaai

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, moet onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Hierbij wordt de geluidssituatie van 10 jaar na oplevering betrokken.

De breedte van de geluidszone wordt bepaald door het aantal rijstroken van de weg en het stedelijk - of buiten stedelijk karakter van de omgeving langs de weg (artikel 74 Wgh). Het gebouw komt binnen de geluidszone van de N844 te liggen.

In de Wet geluidhinder worden voor andere geluidsgevoelige gebouwen in stedelijk gebied de volgende eisen gesteld:

Zaak : 62502
Document : 62503

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 3.1 Bgh)
- maximale ontheffingswaarde stedelijk gebied 63 dB (art. 3,2 lid 1 Bgh)

Bij het toetsen van de geluidbelasting mag een aftrek worden toegepast conform artikel 110g Wet geluidhinder. De hoogte van de aftrek is afhankelijk van de representatieve snelheid voor lichte motorvoertuigen.

Volgens artikel 76 Wgh moeten de voorkeursgrenswaarden of de hogere waarden in acht genomen te worden binnen de zone van de betreffende wegen. Indien de voorkeursgrenswaarde wel maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan onder bepaalde voorwaarden ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.

Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden volgens de Wgh moeten maatregelen onderzocht worden. Daarbij wordt eerst gekeken naar maatregelen bij de bron (bijvoorbeeld: geluid-reducerend wegdek) en wordt vervolgens gekeken naar maatregelen in de overdracht (geluidschermen of -wallen of het vergroten van de afstand tussen de weg en de woning). Ook wordt naar de doelmatigheid van de maatregelen gekeken.

Indien potentiële maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kunnen wij op grond van artikel 83 Wgh een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting toestaan.

Als niet aan de grenswaarde kan worden voldaan, dan kan het plan slechts doorgang vinden indien de gevel als zogenaamde dove-gevel wordt uitgevoerd en de binnen niveaus voldoen aan de wettelijke grenswaarde van 33 dB (artikel 112 Wgh). Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek op de berekende geluidbelasting worden toegepast.

Bij het indienen van de bouwaanvraag moet worden aangetoond of er voldaan wordt aan de geluidniveaus binnen in de woningen.

Beleid gemeente Heumen

De gemeente heeft beleidsregels hogere waarde wet geluidshinder d.d. 15 augustus 2007 vastgesteld. De beleidsregels zijn het kader waar binnen het college hogere waarden besluiten kan nemen. Dit is van belang voor stedenbouwers, wegenbouwers en planontwikkelaars die hierdoor precies kunnen weten wat de mogelijkheden zijn om plannen te realiseren op geluidsbelaste locaties (geluidniveaus boven de wettelijke normen).

De beleidsregels zijn van toepassing op de door de wet vastgestelde gemeentelijke bevoegdheden en geven een werkwijze waarbij zoveel mogelijk nieuwbouw op de meer geluidsbelaste locaties mogelijk

wordt, maar waarbij tevens de toekomstige bewoners worden beschermd tegen een te grote geluidsbelasting ten gevolge van weg- en spoorwegverkeer of een industrieterrein.

Overwegingen

Er is ten behoeve van dit bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het geluidonderzoek blijkt dat als gevolg van de N844 de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Wij hebben beoordeeld of aan het wettelijk kader en het eigen beleid is voldaan en of maatregelen genomen kunnen worden om de geluidsbelasting op de gevel van de betreffende woningen dusdanig te reduceren, dat geen hogere waarden noodzakelijk is.

In lijn met het wettelijk kader en het beleid van de gemeente Heumen is in het akoestisch onderzoek aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeurswaarde door het treffen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger.

Daarom is realisatie van het bouwwerk alleen mogelijk indien hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting worden vastgesteld.

Voor de niet-geluidsbelaste (geluidsluwe) westzijde van de nieuwbouw is een karakteristieke gevelwering van minimaal 20 dB conform de vereisten van het Bouwbesluit afdoende en kan volstaan worden met een standaard gevelopbouw. Het onderzoek beperkt zich derhalve op de geluidsbelasten oord – en zuidgevel. De geluidsbelasting ten gevolge van de N844 bedraagt 63 dB (inclusief aftrek). Daarmee is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar gelijk aan de maximale ontheffingswaarde.

Door toepassen van de standaard dak- en gevelconstructies zal door de geluidbelasting vanwege het wegverkeer de binnenwaarde in de verblijfsruimtes van de nieuwbouw beduidend hoger zijn dan de maximaal toegestane grenswaarde van 33 dB. Evenwel door het toepassen van adequate geluidswerende voorzieningen aan gevels en dakconstructie is deze binnenwaarde wel te realiseren en is akoestisch gezien de beoogde nieuwbouw op deze locatie, binnen de geluidszone van de provinciale weg N844 mogelijk.

Procedure

Het ontwerpbesluit ligt met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 29 mei 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Gemeente Heumen, balie BML, Kerkplein 6 te Malden. U kunt tijdens de balie-openingstijden langskomen of een telefonische afspraak maken via telefoonnummer 14-024.

Vaststelling en publicatie

Alvorens de hogere waarden verleend worden dient dit voornemen bekend te worden gemaakt. Dit volgt uit artikel 110c, lid 1 van de Wet geluidhinder, alsmede afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure is intussen gevolgd. Gedurende de termijn van zes weken met ingang

van 29 mei 2021 hebben belanghebbenden de gelegenheid gekregen om hun zienswijze tegen het ontwerp besluit kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ontvangen waardoor het besluit ongewijzigd kan worden vastgesteld.

Het vastgestelde besluit en de bijbehorende stukken worden vanaf 27 januari 2022 ter inzage gelegd voor de wettelijke beroepstermijn en bekend gemaakt via het digitale gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl).

Besluit

Burgemeester en wethouders van Heumen;

Gelet op het voorgaande en de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluiten:

1. De volgende hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel vast te stellen:

<i>Adres</i>	<i>Object</i>	<i>Geluidsbron</i>	<i>Hogere waarde</i>
Rijksweg 26 in Malden; kadastraal bekend als gemeente Heumen, sectie A, nummers 1140, 1141, 1142, 1143, 1270 en 1136 (ged.)	Onzelfstandige wooneenheden	N844	63 dB

2. Daarbij als voorwaarde te stellen dat aan de gevels van het gebouw zodanige maatregelen dienen te worden getroffen dat het binnenniveau voldoet aan 33 dB. Uitgaande van de geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder.
3. Het hogere waarde besluit, nadat het onherroepelijk is geworden, in te schrijven in het register van het kadaster, conform artikel 110i Wgh.

Malden, 17 januari 2022
burgemeester en wethouders van de gemeente Heumen,




Dirk van Eeten
Gemeentesecretaris




Frank Eetgerink
Loco-burgemeester

Beantwoording Zienswijze Rijksweg 26 Malden

Gemachtigde namens 17 omwonenden: [REDACTED]

2.1

Samenvatting

Waarom werkt het college mee aan deze ontwikkeling?

De ontwikkeling is ongewenst en ongepast:

- Kamerverhuurpand past niet qua massa, tast het landschap aan;
- Balans in de buurt door toename van 22 bewoners gaat verloren;
- Gebouw komt dicht bij woning nummer 24 gekapt (minder zonlicht voor de burens);
- Er worden 5 bomen gekapt;
- Geluidsoverlast en verkeersoverlast door komst nieuwe bewoners;

Beantwoording

Op 16 januari 2018 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een pand ten behoeve van kamerverhuur ter vervanging van het huidige horecabedrijf om de volgende redenen:

- Er is hier geen sprake van transformatie van een bestaand leegstaand gebouw, maar een vervanging en tevens verplaatsing (verder van de Rijksweg af) van een verouderd gebouw;
- Bij de vaststelling van het aantal te bouwen woningen tot 2024 is geen rekening gehouden met dit plan. Op dit moment is er sprake van één wooneenheid, bestaande uit kamergewijze bewoning.
- Er is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein;
- Het bestaande pand is oud en vervallen en staat pal naast het fietspad langs de Rijksweg. Vervanging van het pand door nieuwbouw op enkele meters verder van het fietspad is een verbetering voor het aanzicht vanaf de Rijksweg. Voorwaarde daarbij is dat het nieuwe pand past in de omgeving, waarbij uitgangspunt is hantering van een mansardekap, welke historisch gezien kenmerkend is voor de bebouwing aan de Rijksweg.

In het vigerende bestemmingsplan biedt de horecabestemming de mogelijkheid om op het gehele perceel een gebouw te realiseren met een inhoud van 1525 m³ en een oppervlakte van maximaal 270 m² met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de mogelijkheid om, met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, voor maximaal 10% van de geldende maatvoering af te wijken, waardoor op dit perceel een maximaal bebouwd oppervlakte van 297 m² aan hoofdbebouwing mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1677,5 m³.

De bebouwing die het bouwplan bevat blijft binnen deze uiterste bebouwingsgrenzen. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom deze uitbreiding geen hinder of toename van milieubelasting voor de omgeving met zich meebrengt, en derhalve niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De bouwmassa van het nieuw te realiseren gebouw blijft hiermee binnen de

uiterste grenzen die de gemeenteraad reeds aanvaardbaar heeft gevonden op deze locatie. Het gaat in feite dus alleen om het omzetten van de functie horeca bestemming naar de functie kamerverhuur.

Op 7 augustus 2000 is er vergunning verleend voor verbouw van dit pand naar een pension van 17 kamers. In het huidige plan is hierop voortgeborduurd door in plaats van het café nog een paar extra kamers op te nemen, alles binnen de maximale bebouwingsmogelijkheden van het perceel. In plaats van een logiesfunctie, wordt nu voorgesteld om kamergewijze bewoning toe te staan. Deze nieuwe functie levert vanuit ruimtelijk oogpunt tevens een verbetering op ten aanzien van een pensionfunctie, omdat bewoners een grotere band hebben met de locatie waar zijn wonen in tegenstelling tot logiesgasten en bovendien sprake is van een stabiele verkeersgeneratie en meer rust en balans in het gebruik van het perceel.

In dit geval is binnen de gebiedsaanduiding EHS-verbinding geen sprake van een significante aantasting van de kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied. De huidige vigerende bestemming horeca zorgt voor een hogere belasting van de huidige locatie dan de verhuur van woonruimten in één pand. In de directe omgeving zijn alleen maar woningen aanwezig gelegen aan een drukke provinciale weg. Het kappen van 5 bomen is toegestaan omdat het geen monumentale bomen zijn. Vanwege klimaatadaptatie is het goed dat er bomen voor terugkomen. Het is in dit geval niet zo dat er 22 losse woningen worden toegevoegd verspreid over “de buurt”. De kamerverhuur vindt plaats in één gebouw waarbij iedere kamer zijn eigen toilet en keuken heeft. Er worden een aantal doucheruimte gerealiseerd die voor alle bewoners toegankelijk zijn. Hierdoor hebben de kamers geen volledig eigen zelfstandige voorzieningen. Alle bewoners zullen verblijven op het perceel aan de Rijksweg 26 te Malden. Er komt juist meer balans in de buurt doordat het perceel niet meer gebruikt gaat worden als horeca.

Qua bezonning kan er volgens het vigerende bestemmingsplan overal op het perceel gebouwd worden tot een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. In het huidige plan zal 5 meter uit de erfgrans worden gebouwd. De nokhoogte van de bebouwing is maximaal 7,5 meter wat fors lager is dan de maximaal toegestane 9 meter. Uit een zonnestudie blijkt dat het gebouw nauwelijks zorgt voor toename van schaduw op de naastgelegen woning. (Zie bijlage 1)

De verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen ongeveer gelijk zal blijven. Volgens de CROW-kencijfers moet bij zelfstandig kamerverhuur uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van 1,8 tot maximaal 2,4 voertuigbewegingen per kamer. Dit bedraagt voor het totale gebouw met 22 kamers 40 tot maximaal 53 voertuigbewegingen per dag. Voor een café heeft het CROW geen betrouwbare kencijfers voor verkeersgeneratie beschikbaar. Ook een pension is geen aparte categorie binnen de CROW-kencijfers. Een 1 sterhotel wel, deze komt het dichtst in de buurt van een pension. Bij een 1 sterhotel moet uitgegaan worden van 15,3 tot maximaal 16,5 voertuigbewegingen per 10 kamers, dit aantal komt redelijk overeen met de verwachte verkeersgeneratie van kamerverhuur. Daarnaast is er in de huidige situatie ook sprake van zelfstandige horeca (café) welke verkeersstromen hier nog bovenop komen. Aangezien studenten in de meeste gevallen geen auto tot hun beschikking hebben zal het aantal verkeersbewegingen met de auto waarschijnlijk afnemen. Het perceel heeft zijn eigen ontsluiting op de Rijksweg, zodat de aanrijroute gelijk is aan het bestaande verkeer op de Rijksweg, waardoor het verkeer van en naar het kamerverhuurpand grotendeels opgaat in dit reguliere verkeer.

De aanvrager zal door de beheerder een reglement opstellen waar de huurders aan moeten voldoen. Deze regels zullen ook betrekking hebben op overlast in elke vorm.

2.2

Samenvatting

Er is onduidelijkheid over wat nu de juiste oppervlakte en inhoud is van het gebouw/bebouwde terrein na realisatie. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beantwoording

Bepalend voor de bouwmassa van het te realiseren gebouw zijn de vergunde bouwtekeningen. Uit de plattegrond- en doorsnedetekeningen blijkt dat het gebouw een bebouwd oppervlakte krijgt van 251,7 m² en een inhoud van 1675 m³. Deze maten worden gemeten op de wijze zoals omschreven in artikel 2.1 van het bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2019. Deze maten zijn de buitenwerks gemeten. De oppervlaktemaat van 457 m² op het aanvraagformulier, evenals de later gecorrigeerde oppervlaktemaat van 463 m² in het besluitdocument, hebben betrekking op de gebruiksoppervlakte van het pand, en dus niet het bebouwd oppervlakte. Deze maatvoering wijkt af van het bebouwd oppervlakte, omdat de gebruiksoppervlakte, simpel gezegd, bestaat uit de oppervlakte van alle verdiepingen tezamen. De gebruiksoppervlakte ligt bij een gebouw met verblijfsgebieden op de verdieping(en) altijd hoger dan het bebouwd oppervlak van datzelfde gebouw. De oppervlaktemaat van 350 m², ten slotte, die terug te vinden is op de inrichtingstekening (tekening met nummer R26 B0a) en op pagina 27 van de Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning, heeft betrekking op het totaal verhard oppervlakte. Dit bestaat naast het bebouwd oppervlak van het gebouw zelf ook uit de omliggende niet-waterdoorlatende verharding. Gelet op het bovenstaande is er geen sprake van onduidelijkheid over de juiste oppervlakte en inhoud van het gebouw. De te bebouwen oppervlakte en inhoud van het gebouw blijven ruimschoots binnen de uiterste grenzen uit het vigerende bestemmingsplan.

2.3

Samenvatting

Het nieuwe gebouw is tweemaal zo groot als het bestaande gebouw en zo'n groot gebouw past niet in de omgeving.

Beantwoording

Zie onder 2.1

2.4

Samenvatting

De milieuonderzoeken zijn behoorlijk gedateerd:

- Bodemonderzoek is uit 2000;
- De overige rapporten dateren uit 2018 en 2019

In het Flora en Fauna onderzoek ontbreekt de gevolgen voor de das (in de directe omgeving is een dassenburcht aanwezig).

Beantwoording

Als er op een terrein geen risicoactiviteit meer plaatsvindt sinds er een oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad, blijft dat onderzoek geldig. Sinds 2000 is het perceel niet anders gebruikt en kan met dit bodemonderzoek worden volstaan.

De rapporten uit 2018 en 2019 zijn nog voldoende recent dat de conclusies uit deze rapporten bruikbaar zijn.

Er liggen enkele dassenburchten in het bosgebied de Elshof, deze burchten liggen op een dusdanige afstand dat in redelijkheid aangenomen moet worden dat het gebruik van deze locatie niet leidt tot een verstoring van de das en diens dassenburcht. Buiten deze constatering, rust op initiatiefnemer altijd de verantwoordelijkheid om verstoringen van beschermde soorten te voorkomen, zowel tijdens de bouw als bij het gebruik van het pand. Gedeputeerde staten van de provincie Gelderland zien toe op de naleving van de zorgplicht.

2.5

Samenvatting

Het ontwerpbesluit is gebaseerd op onduidelijke gegevens wat in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beantwoording

Zie 2.4.

2.6

Samenvatting

Onduidelijk is of er een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven dan wel dat de gemeenteraad formeel een beslissing heeft genomen dat een dergelijke verklaring niet vereist is.

Beantwoording

Het project heeft betrekking op de bouw van een kamerverhuurpand. Kamerverhuur staat niet gelijk aan het bewonen van een woning. Dit volgt ook de begripsbepalingen uit het betreffende bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009". Een woning is "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden". Het pand is bestemd voor de gezamenlijke huisvesting van kamerbewoners die niet samen een huishouden vormen en die binnen hun kamer geen zelfstandige eigen voorzieningen hebben. Er is dan in planologische zin geen sprake van een woning.

De door de gemeenteraad van Heumen opgestelde vvgb-lijst, met aanwijzing van categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden afgegeven, gaat bij de nieuwbouw van een hoofdgebouw, niet zijnde woningen, uit van een oppervlakte van ten hoogste 1500 m². Daaraan voldoet het plan, zodat de gemeenteraad de besluitvorming op de aanvraag heeft overgelaten aan het college.

2.7 t/m 2.10

Samenvatting

2.7 Afwijken van het geldende regime is mogelijk als er sprake is van een situatie als bedoeld in 2.12 lid 1 onder a sub 3 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Onder 2.8, 2.9 en 2.10 wordt beschreven wat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen voor het perceel aan de Rijksweg 26 te Malden.

Beantwoording

Niet van toepassing

2.11

Samenvatting

Onduidelijk is voor welk type bewoners het pand gaat worden gebruikt waardoor ook onduidelijk is of de behoefte er is voor dit type bewoners. Er komen in één keer 22 bewoners bij. Het gebouw is twee keer zo groot en hoog als het huidige gebouw wat zorgt voor een enorme impact op de omgeving. Dit wordt niet onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing en de omwonenden vrezen dan ook voor hun woon- en leefklimaat.

Beantwoording

Naar verwachting zullen met name studenten zich gaan vestigen in het gebouw. De kamers zijn van dusdanige grootte dat hier 1 persoon kan verblijven. De afstand tot de Radboud Universiteit is ongeveer 3 km en daarom is de Rijksweg 26 een aantrekkelijke locatie om studenten te huisvesten. Het college is echter niet bevoegd om voorschriften op te leggen waarbij het gebruik van het pand wordt beperkt voor een doelgroep. Naar vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet van belang wie de woningen bewoond. Uiteraard is het wel van belang hoeveel bewoners worden verwacht en wat het effect van dit aantal bewoners op de omgeving is. Dit is door het college meegewogen in de besluitvorming.

In het bestemmingsplan staan de maximale oppervlaktematen en inhoudsmaten opgenomen, inclusief een afwijkingsmogelijkheid met 10%. Op dit perceel wordt met dit plan niet groter gebouwd dan nu ook al door de gemeenteraad van Heumen als maximaal toelaatbare massa is toegestaan. Het woon- en leefklimaat van de omwonenden wordt niet aangetast door de realisatie van dit woongebouw met de verhuur van de kamers. Tot de afstand tot de meeste indieners is dusdanig groot dat er geen sprake kan zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. De kamers hebben geen balkon of buitenruimte waardoor de huidige situatie meer overlast zal geven dan het voorliggende plan.

2.12

Samenvatting

De behoefte aan een pand met kamerverhuur wordt in het onderhavige besluit niet onderbouwd.

Beantwoording

Begin 2020 is er door een studentenhuysvester in Nijmegen al de vraag binnengekomen of er binnen de gemeente Heumen (en dan bij voorkeur Malden) mogelijkheden zijn om studenten te huisvesten

omdat er in Nijmegen een dusdanige vraag is waaraan de gemeente niet kan voldoen. Rijksweg 26 te Malden is op een dusdanige afstand van de Radboud Universiteit dat aan de vraag kan worden voldaan. Daarnaast wordt voortgeborduurd op de afgegeven vergunning uit 2000 om 17 kamers te verhuren.

2.13

Samenvatting

Het perceel is gelegen in een EHS-verbindingszone en agrarisch gebied met waarden waarvan is bepaald dat deze gronden bestemd zijn voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Er is geen onderzoek gedaan naar de ruimtelijke impact van de vele verkeersbewegingen die het plan met 14 parkeerplaatsen met zich meebrengt via de bestaande uitweg naar de drukke Rijksweg met hiertussen nog een fiets- en voetpad.

Beantwoording

De bomen die op eigen perceel gekapt worden zijn geen monumentale bomen, waardoor er geen omgevingsvergunning nodig is om deze te kappen. Omdat hetzelfde aantal bomen wordt herplant, leidt dit niet tot een aantasting van de ter plaatse aanwezige groenstructuur in het Gelders Natuur Netwerk.

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 natuurbescherming. De strikt beschermde soorten, als die er al zijn, 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. Initiatiefnemer heeft voorts een zelfstandige verantwoordelijkheid om verstoring van beschermde diersoorten te voorkomen. Tijdens de werkzaamheden kunnen eventuele verstoringen worden voorkomen 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 slopen bouwphase, als in de toekomstige situatie. De provincie ziet hierop toe.

Het aantal verkeersbewegingen zal in vergelijking met de huidige bestemming naar verwachting ongeveer gelijk blijven. Het huidige pand mag als café en pension gebruikt worden wat gedurende de gehele dag kan zorgen voor verkeersbewegingen. Bij kamerverhuur zal het aantal verkeersbewegingen met een auto een stuk minder zijn en ook meer op vaste tijdstippen. De vraag is of alle 14 parkeerplaatsen volledig benut gaan worden, maar de verwachting is dat dit niet het geval zal zijn.

2.14

Samenvatting

In de Structuurvisie gemeente Heumen 2025 is het perceel gelegen in Landschapszone Malden Noord. Deze landschapszone vormt een landschappelijke, ecologische en recreatieve schakel tussen het vennengebied en stuwwallengebied. De ruimtelijke visie houdt in dat natuur en landschap de belangrijkste kwaliteiten van het gebied vormen die verder worden versterkt op basis van gebiedseigen waarden en karakteristieken. Langs de Rijksweg zijn activiteiten mogelijk mits er een relatie is met de kenmerken of het karakter van het buitengebied. Nieuwe ontwikkeling in de vorm

van activiteiten of functies in bestaande bebouwing zorgen voor een toevoeging aan de ecologische en landschappelijke waarde in het gebied. Dit leidt niet tot een toename van de versterking en verdichting langs de Rijksweg. Eventuele wijzigingen van bebouwing en perceelinrichting, alsmede bij hoge uitzondering te plaatsen nieuwe bebouwing en nieuwe inrichtingen, zijn van hoge ruimtelijke, architectonische en landschappelijke kwaliteit. Om die reden is een welstandstoets ook vereist.

Beantwoording

Het perceel is gelegen in de Landschapszone Malden-Noord. De Landschapszone Malden-Noord bevindt zich ten noorden van Malden en grenst aan Heumensoord, de stad Nijmegen en het Maas-Waalkanaal. Het is een oud historisch gebied met historische erven en een gevarieerd landschap dat meer open is naar het kanaal toe en half besloten is richting Nijmegen en Heumensoord. In het gebied bevinden zich landgoed De Elshof en het kleinere landgoed Grootstal. Het gebied kent een overwegend agrarisch gebruik, alhoewel in de laatste jaren ook meer recreatieve, sport en woonfuncties in het gebied zijn terechtgekomen. Met name nabij Nijmegen ten oosten van de Rijksweg zijn activiteiten aanwezig, zoals horeca (McDonalds), sportpark Union en de Intratuin, waarbij de relatie met het buitengebied niet aanwezig is.

In de visie wordt ook aangegeven dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de ruimte. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte op het betreffende perceel. Door de bestaande, oude bedrijfsbebouwing te slopen en deze, op nagenoeg dezelfde plek, te vervangen door nieuwe woonbebouwing wordt verdere verdichting van het bebouwde oppervlak juist voorkomen. De wijziging van bebouwing en perceelinrichting zijn een verbetering ten opzichte van de huidige situatie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft beoordeeld dat er voldaan wordt aan de welstandsnota en de nieuwe bebouwing past op deze plek. Door de terugplaatsing van de voorgevel van het gebouw ten opzichte van de Rijksweg wordt bovendien een meer open karakter gerealiseerd die kenmerkend is voor de overige bestaande bebouwing aan de Rijksweg.

2.15

Samenvatting

Welke relatie heeft het kamerverhuurpand met het buitengebied? Op welke manier zorgt deze ontwikkeling voor een toevoeging van ecologische- en landschapswaarden (er worden zelfs 5 bomen gekapt)? In strijd met de Structuurvisie wordt nu een veel groter gebouw mogelijk gemaakt waardoor er juist wel sprake is van versterking en verdichting.

Beantwoording

De percelen aan de Rijksweg rondom Rijksweg 26 hebben met name woonbestemmingen. Er zijn geen bouwblokken voor agrarische bedrijven aan de Rijksweg aanwezig, waardoor er nauwelijks sprake is van een agrarisch buitengebied. Er is juist meer sprake van een soepele overgang van het stedelijke gebied (Nijmegen) naar het landelijke gebied van Malden.

De percelen die nu geen bebouwingsmogelijkheden hebben zullen met name ingezet worden voor het versterken, behoud en herstel van de landschaps- en natuurwaarden. Op het perceel aan de Rijksweg 26 zijn er reeds ruime bebouwingsmogelijkheden, waardoor er geen sprake is van een kwaliteitsverslechtering in de ruime zin. Zowel het landschap wordt niet aangetast (de mogelijkheden voor bebouwen en versterken van het perceel zijn reeds aanwezig), de verkeersveiligheid wordt juist iets verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie (de bebouwing zal niet grenzen aan het fietspad, maar zal juist iets naar achteren op het perceel worden gerealiseerd) en er komt juist net

meer eenheid in de aanwezige bestemmingen (de horeca-bestemming ligt geheel omsloten door de woonbestemmingen en de onbebouwde agrarische bestemmingen).



2.16

Samenvatting

Rijksweg 26 is deels onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk conform de provinciale omgevingsverordening. Hierin staat dat nieuwe ontwikkelingen alleen worden toegelaten als er geen negatieve gevolgen zijn voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang. Nergens is beschreven of hieraan wordt voldaan.

Beantwoording

Doordat er reeds bebouwingsmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn heeft het huidige plan geen negatieve gevolgen voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het gebied.

2.17

Samenvatting

Indieners kunnen zich niet verenigen met de uitleg dat er vanwege de geringe toename van het ruimtebeslag de voorgestane ontwikkeling niet aan te merken zou zijn als een stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een geringe toename van het ruimtebeslag en de impact op de directe omgeving is groot te noemen door de komst van 22 bewoners inclusief de bijbehorende verkeersbewegingen.

Beantwoording

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Aangezien wordt voldaan aan de bebouwingsmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat het bouwvoornemen niet dusdanig is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, zodat wordt voldaan aan de doelstelling van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook ten aanzien van het gewijzigd gebruik van de locatie kan niet worden gesproken van een plan dat een nieuwe stedelijke

ontwikkeling mogelijk gemaakt. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voorziet alleen een planologische functiewijziging in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hier is geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken: het aantal vervoersbewegingen is naar verwachting gelijk, mogelijk zelfs iets lager, dan de vervoersbewegingen bij een gebruik conform de horeca-bestemming en ook de aard van het gebruik is onvoldoende verzwarend om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. In herinnering wordt gebracht dat het nieuwe gebruik als kamerverhuur juist zorgt voor meer rust en balans in het gebruik van het perceel ten opzichte van de horeca-bestemming.

Voor de behoefte zie 2.12.

2.18

Samenvatting

Indieners zijn van mening dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. De behoefte van een kamerverhuurpand op die plek is niet onderbouwd en ook het type bewoners is onduidelijk.

Beantwoording

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zie 2.17.

Voor de behoefte zie 2.12.

2.19

Samenvatting

Is de in de onderbouwing genoemde woonvisie nog geldend? Onduidelijk is of er wordt voldaan aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Zonder nadere toelichting is aangegeven dat het gebouw kan worden gezien als één wooneenheid.

Beantwoording

De woonvisie 2017 vigeert en deze ontwikkeling is niet strijdig met deze visie. De gemeente Heumen wil een samenleving waar mensen uit alle levensfasen en inkomensklassen de kans hebben om prettig te wonen. Kamerverhuur is bijna niet aanwezig in de gemeente Heumen, terwijl hier wel vraag naar is, daarom is dit een wenselijke ontwikkeling.

Een wooneenheid, zoals dat is bedoeld in de woonvisie, is een voor afzonderlijke bewoning bestemd gedeelte van een gebouw. Daarbij gaat het niet om de planologische bestemming maar om de bedoeling van de eigenaar/ verhuurder om de kamers afzonderlijk te (laten) bewonen. Een wooneenheid is dus geen zelfstandige woning of aparte gebruiksfunctie. Wooneenheden kunnen uit één of meer kamers bestaan. Er is hier geen sprake van zelfstandige woningen vanwege het feit dat de doucheruimten gezamenlijk worden gebruikt en dus is er sprake van één wooneenheid. Deze term moet echter niet worden verward met de planologische term 'woning' zoals die is bedoeld in het bestemmingsplan en de vvgb-lijst van de gemeenteraad.

2.20

Samenvatting

In de provinciale verordening is aangegeven dat een nieuwe ontwikkeling moet passen in de door GS vastgestelde woonagenda:

1. Voldoen aan de eisen van de Ladder van duurzame verstedelijking;
2. De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
3. Er aantoonbaar regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkeling;
4. GS kan instemmen met deze ontwikkeling.

Indieners houden voor dat bij onderhavig bouwplan niet is uitgewerkt wie de beoogde bewoners zijn van het kamerverhuurpand waardoor niet is vast te stellen of voldaan wordt aan de vastgestelde woonagenda. Er is sprake van strijd met het motiveringsbeginsel nu de ruimtelijke onderbouwing hierin te kort schiet.

Beantwoording

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zie 2.17

Het type bewoners inclusief de behoefte is weergegeven in 2.11 en 2.12

Het gaat hier om het toevoegen van één wooneenheid op een locatie die nu reeds bebouwd is. Er is een tekort aan locaties waar kamerverhuur plaatsvindt. Begin 2020 is de vraag binnengekomen of er binnen de gemeente Heumen (en dan bij voorkeur Malden) mogelijkheden zijn om studenten te huisvesten omdat er in Nijmegen een dusdanige vraag is waaraan de gemeente niet kan voldoen. Rijksweg 26 te Malden is op een dusdanige afstand van de Radboud Universiteit dat aan (een gedeelte van) de vraag kan worden voldaan. Daarnaast wordt voortgeborduurd op de afgegeven vergunning uit 2000 om 17 kamers te verhuren.

2.21

Samenvatting

In de ruimtelijke onderbouwing is een tegenstrijdigheid aanwezig (onder kopje GNN staat dat een smalle strook aan de westzijde van het perceel is gelegen in het GNN en op pagina 13 staat op de afbeelding dat het perceel buiten de GNN is gelegen. Andere tegenstrijdigheid is dat in de tekst op pagina 13 staat dat er geen bomen gekapt worden en daarom het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbeheer niet van toepassing is. Er worden wel degelijk 5 bomen gekapt.

Beantwoording

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.

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 verstorende verlichting zal worden aangebracht. Voorts gelet op het feit dat ook de oude functie van de locatie al veel menselijke activiteit met zich meebracht, 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.

De bomen die worden gekapt zijn geen monumentale bomen, waardoor het is toegestaan om deze te kappen. Dat er vijf bomen worden terug geplant is een extra plus. Het gedeelte van het perceel wat de horecabestemming heeft kan nu ook in zijn geheel verhard worden.

De flora en faunaonderzoeken zijn niet van een dusdanig late datum dat dit nadelige gevolgen heeft voor de Flora en Fauna ter plaatse. Conform het vigerende bestemming kan er ook bebouwing worden opgericht.

2.22

Samenvatting

De flora en fauna onderzoeken zijn te gedateerd om te beoordelen dat er geen sprake is van nadelige gevolgen van de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang voor het GNN. Ook omdat er 5 bomen gekapt worden. Herplant van bomen is niet voldoende om te compenseren omdat onduidelijk is wat voor type bomen terug worden geplant en hoe groot deze bomen zijn. Tuinplan is niet aangetroffen. Motivering is onder de maat.

Beantwoording

Zie 2.21

2.23

Samenvatting

Nieuwbouw zal moeten worden geplaatst in de bestaande rooilijnen langs het lint en zorgvuldig worden ingepast tussen de bestaande bebouwing (bouwhoogte en kapvorm van de belendende omgeving en de heersende bebouwingssfeer), dat is hier niet het geval. Ook wordt er geen aansluiting gezocht met het landschap (zelfs kappen van 5 bomen). De bouwmassa moet passen in de omgeving met eenzelfde ritmiek, hier is geen sprake van. De bouwhoogte moet ook passen in de omgeving namelijk woningen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. Hiervan is geen sprake er is sprake van twee bouwlagen slechts deels met kap

Beantwoording

Het bestemmingsplan biedt nu al ruime mogelijkheden voor het terugbouwen van het hoofdgebouw met een maximale goothoogte van 5 meter, een maximale bouwhoogte van 9 meter, een bebouwd oppervlak van maximaal 297 m² en een maximale inhoud van 1677,5 m³, dit zou in theorie overal op het perceel mogen plaatsvinden. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient de welstandstoets zich in beginsel te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in artikel 12 lid 3 van de Woningwet. Omdat het bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden biedt dan de omliggende woonbestemmingen, hoeft het bouwplan zich niet aan te sluiten bij de massa en de positionering van de omliggende woningen. Daar komt overigens bij dat de Welstandsnota in de criteria voor het 'Bebouwingslint langs de Rijksweg' zelf tot uitdrukking brengt dat bebouwing met een grotere massa dan de direct omringende gebouwen op een grotere afstand tot de weg hoort te staan (p. 23 Welstandsnota Heumen 2019). Reeds hierin zit al besloten dat niet aangesloten hoeft te worden op de rooilijn van Rijksweg 22 en 24. De keuze om het gebouw nu iets verder naar achter te plaatsen is vanwege de huidige ligging tegen het fietspad aan en creëert bovendien een grotere openheid ten opzichte van de Rijksweg dan in de huidige situatie het geval is. Het kappen van niet monumentale bomen is toegestaan op elk perceel.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft terecht uitsluitend getoetst aan de criteria voor het welstandsgebied 'Buitengebied - Bebouwingslint langs de Rijksweg' (paragraaf 3.13) en niet ook aan het welstandsgebied 'Buitengebied - Boerenerven' (paragraaf 3.10). Nog los van de omstandigheid dat beide gebiedscriteria bij gelijktijdige toepassing aan elkaar tegenstrijdig zijn, brengt de Welstandsnota expliciet tot uitdrukking (op pagina 19 en op pagina 20) dat binnen het buitengebied van Heumen vier verschillende bebouwingsthema's worden onderscheiden, te weten 'Buitengebied - Boerenerven' (paragraaf 3.10), 'Buitengebied - Historische boerderijen' (paragraaf 3.11), 'Buitengebied - bebouwingslint en buurtschap' (paragraaf 3.12) en 'Buitengebied - Bebouwingslint langs de Rijksweg' (paragraaf 3.13). Uitsluitend wanneer paragraaf 3.11, 3.12 of 3.13 niet aan de orde is, wordt teruggevallen op de algemene regeling 'Buitengebied - Boerenerven' uit paragraaf 3.10. Nu het plan Rijksweg 26 valt binnen de aanduiding 'Buitengebied - Bebouwingslint langs de Rijksweg', biedt paragraaf 3.13 het toetsingskader voor de redelijke eisen van welstand.

Gelet op bovenstaande komt ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot de conclusie dat de nieuwe bebouwing zorgvuldig is ingepast in de omgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is nogmaals voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 20 oktober 2021 (zie bijlage 2) en het advies is:

Deze aanvraag sluit gezien het bovenstaande goed aan op de uitgangspunten van de Welstandsnota van de gemeente Heumen. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

2.24

Samenvatting

In strijd met de Structuurvisie 2025, waarbij nieuwbouw enkel bij hoge uitzondering is toegestaan en van hoge ruimtelijke, architectonische en landschappelijke kwaliteit dient te zijn, wordt een veel groter gebouw gerealiseerd waardoor er juist meer verstening en verdichting komt. Hoe kan voor het plan een positief welstandsadvies zijn afgegeven? Indieners zijn van mening dat het welstandsadvies niet conform de welstandsnota en structuurvisie is doordat de massa te groot is en het plan niet past in de omgeving en er geen sprake is van een hoge ruimtelijke, architectonische en landschappelijke kwaliteit.

Beantwoording

Op het perceel staat reeds bebouwing in een niet al te beste staat. De nieuwe bebouwing is een absolute verbetering ten opzichte van de bestaande bebouwing. De nieuwe bebouwing past qua inhoud en oppervlakte al binnen de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan positief beoordeeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst een plan ook aan de welstandsnota en is tot de conclusie gekomen het perceel is gelegen in het bebouwingslint van de Rijksweg en het voorliggende plan qua plaatsing en situering, massavorm, gevelopbouw en gevelindeling passend is. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt gevormd door personen die deskundig op het gebied van architectuur en stedenbouw en adviseren onafhankelijk van het college op basis van de welstandsnota. Het college hecht daarom groot belang aan de adviezen van de commissie en ziet geen aanleiding om af te wijken van het advies.

2.25

Samenvatting

Er zal nader onderzoek moeten worden gedaan naar de verkeersveiligheid ter plaatse, de drukke Rijksweg en het fietspad met twee rijrichtingen moet worden overgestoken vanuit vrijwel een blinde situatie met zelfs een haakse bocht

Beantwoording

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit. Door de bebouwing verder naar achteren op het perceel te situeren wordt het overzicht op zowel het fietspad en de Rijksweg verbeterd. Doordat het perceel nu gebruikt gaat worden voor kamerverhuur zullen de bewoners de verkeerssituatie leren kennen in tegenstelling tot gasten die gebruik zouden maken van de bebouwing vanwege het café en pension. De hoogte van de heg is belangrijk en zal het zicht op de weg niet mogen beperken. De heg zal maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

Aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze:

Er zal een inrichtingsplan worden toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing en er zal een voorschrift worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning om de herplantverplichting (en de verplichting tot het in stand houden ervan), inclusief de maximale hoogte van de heg van 1 meter aan de voorkant van het perceel vast te leggen.

Bijlage 1 Zonnestudie Rijksweg 26 Malden

Bijlage 2 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 20-10-2021