

Malden, St. Jozefschool

Bestemmingsplan

Toelichting

IMRO-code: NL.IMRO.0252.MAbpJozefschool-VA01

Versie: vastgesteld

Datum: oktober 2015

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



INHOUD

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Vigerende bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2 HET PLAN

- 2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving
- 2.2 Planbeschrijving

3 BELEIDSKADER

- 3.1 Nationaal beleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.2 Regionaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

4 MILIEU

- 4.1 Geluidhinder
- 4.2 Hinderlijke bedrijvigheid
- 4.3 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.4 Kwaliteit van de bodem
- 4.5 Waterhuishouding
- 4.6 Luchtkwaliteit
- 4.7 Flora en fauna
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Kabels en leidingen
- 4.10 Verkeer en parkeren

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

- 5.1 Algemeen
- 5.2 De bestemmingen

6 NIEUWE ONTWIKKELING EN HANDHAVING

- 6.1 Nieuwe ontwikkeling
- 6.2 Handhaving

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

- 8.1 Vooroverleg
- 8.2 Vaststelling

9 BIJLAGEN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woningcorporatie Oosterpoort Wooncombinatie is voornemens om op de locatie van de voormalige basisschool St. Jozef aan de Kerkweg in Malden een nieuw appartementengebouw te ontwikkelen. Ook wordt beoogd om een kwaliteitsimpuls te geven aan de omgeving van de nieuw te bouwen appartementencomplex en de bestaande bebouwing van Hubertushof, Malderburch en Malderhof door een herinrichting van de openbare ruimte en hierbij ook de opwaardering van de fietsverbinding van de wijk Jachthuis met het centrum en de verbetering van de oversteek over de Raadhuisstraat te betrekken.

Dit initiatief is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van de gemeente Heumen heeft er op 10 juli 2014 mee ingestemd om de ontwikkeling van de locatie van de voormalige basisschool St. Jozef de hoogste prioriteit te geven.

In de vergadering van 26 maart 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met een voorstel tot vaststelling van ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de voormalige basisschool en de omgeving daarvan. Middels het opstellen van een bestemmingsplan wordt er een juridische basis geboden voor onderhavige ontwikkeling.

1.2 Ligging en plangebied

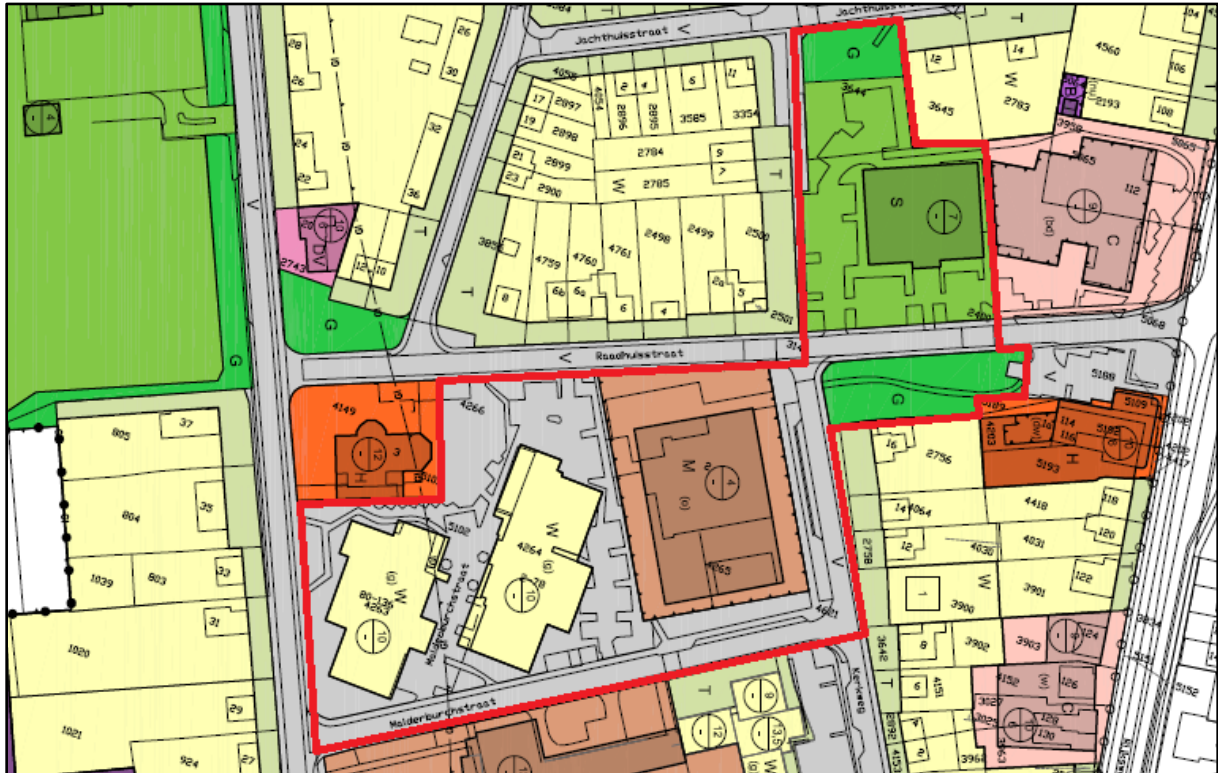
Het plangebied ligt in het westelijke deel van Malden in het grensgebied tussen de wijk Jachthuis en het centrum. Het plangebied wordt begrensd door de Kerkweg, Jachthuisstraat, de Raadhuisstraat, de Broekkant en de Malderburchstraat.



Luchtfoto plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Malden" dat op 1 februari 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dat bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Groen', 'Sport' en 'Verkeer'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Malden

De op de plankaart voor "maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor; medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen met een specifieke aanduiding voor scholen en onderwijsinstellingen. De op de plankaart voor "wonen" aangewezen gronden binnen onderhavig plangebied zijn bestemd voor gestapelde woningen. De voor "verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. De op de plankaart voor "sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor de sportbeoefening met bijbehorende bebouwing. De op de plankaart voor "groen" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor plantsoenen, groenstroken, bosplantsoenen, (fiets)paden, uitritten, bermen en speelvoorzieningen;

Daarnaast zijn er gronden binnen het plangebied bestemd voor de bescherming van de geluidruimte van het zuidwestelijk gelegen bedrijventerrein.

De ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw is niet mogelijk binnen dit vigerende bestemmingsplan. Om die reden is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Malden, St. Jozefschool" bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten, de randvoorwaarden en zo nodig de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op handhaving van de nieuwe ontwikkeling. Hoofdstuk 7 en 8 beschrijven de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het voorliggende plan.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

2.1.1 Omgeving

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Malden dat aan de noordzijde begrensd wordt door de Raadhuisstraat en Jachthuisstraat. Het centrumgebied wordt gekenmerkt door een sterke vermenging van diverse functies. Het gedeelte waarbinnen het plangebied gelegen is bestaat voornamelijk uit appartementencomplexen ten behoeve van ouderen die grenzen aan verschillende verkeers- en groenvoorzieningen.

Tevens vormt het plangebied gelegen aan de Raadhuisstraat en Jachthuisstraat ook de zuidelijke grens van de wijk Jachthuis. Het grootste deel van het woongebied grenzend aan het plangebied is ontwikkeld in de jaren '60 en bestaat grotendeels uit blokverkaveling, bestaande uit overwegend rijenwoningen van twee lagen met kap en voorzien van diepe achtertuinen.

De Kerkweg is de belangrijkste interne ontsluitingsweg van de wijk Jachthuis naar het centrum. De Raadhuisstraat vormt de ontsluitingsweg van het plangebied op de Rijksweg.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Jachthuisstraat, Kerkweg, de Raadhuisstraat, de Broekkant en de Malderburchstraat, waarbij de laatst genoemde straat volledig binnen het plangebied gelegen is. Naast het leegstaande gebouw van voormalige basisschool St. Jozef staan binnen het plangebied een aantal gebouwen dat momenteel in gebruik is voor wonen, zorg en welzijn. Ook is er een sporthal aanwezig aan de Raadhuisstraat en Kerkweg. Verder wordt het plangebied gekenmerkt door grote vlakken verharding en groen ten behoeve van parkeren en groenvoorzieningen en heeft door het aantal grote bomen een overwegend groen karakter.



Straatbeeld hoek Kerkweg / Malderburchstraat



Straatbeeld hoek Kerkweg en Raadhuisstraat

De gebouwen in het gebied zijn van een grotere schaal in verhouding tot de omliggende, dorpse vrijstaande woningen. Over het algemeen is de bebouwing in het gebied drie tot vier bouwlagen hoog met een (nagenoeg) plat dak. Dit in tegenstelling tot de één en twee bouwlagen met kap langs de randen. In de hoek van het gebied aan de zijde van de Broekkant en de Raadhuisstraat staat een historische boerderij die momenteel in gebruik is als horeca voorziening. Dit gebouw heeft een bouwhoogte van één bouwlaag met een grote kap. Over het algemeen vormt de bebouwing in het gebied een uitloper van de grootschalige bebouwing in het aangrenzende centrumgebied van Malden.

In het plangebied staan naast de school en de sporthal nog twee gebouwen (Hubertushof). Deze woongebouwen voor met name ouderen hebben de hoofdentrees aan het tussen de gebouwen gelegen 'pleintje'. Rond de gebouwen liggen, bij de individuele woning horende, privétuinen, al dan niet begrensd door hoog groen of schuttingen.



Straatbeeld Malderburchstraat t.p.v. 'Hubertushof' Horecavoorziening gelegen buiten plangebied

Het groen binnen het plangebied betreft voornamelijk 'kijkgroen' langs de randen van het gebied, op perceelgrenzen en als afscherming van de parkeerplaatsen. Het groen bestaat met name uit dichte bosschages en hagen rond parkeerplaatsen. Ook is in het gebied een groot aantal bomen aanwezig. Een deel van de bomen is in de dichte bosschages gesitueerd en een ander deel van de bomen staat in groene beplantingsstroken of grasbermen langs de verschillende straten.

Het parkeren binnen het plangebied is op drie plekken gesitueerd: een groot, enigszins verlaagd terrein aan de zijde van de Raadhuisstraat (tevens gebruikt door de aangrenzende horeca), een tweede terrein tussen de twee gebouwen aan de zijde van de Malderburchstraat en een derde terrein op de grens met de locatie Jozefschool.

2.2 Planbeschrijving

De locatie Jozefschool zal zodanig herontwikkeld worden dat de locatie ruimtelijk en functioneel onderdeel wordt van het huidige woonzorggebied. Hiervoor zal een deel van het gebied een kwaliteitsimpuls krijgen door een herinrichting van de openbare ruimte. Bij de uitwerking van deze kwaliteitsimpuls zal ook de fietsverbinding van de wijk Jachthuis met het centrum worden betrokken alsmede de verbetering van de oversteek over de Raadhuisstraat. Ook zal de locatie van de sportzaal aan de Raadhuisstraat, het omliggende parkeerterrein en het aangrenzende plantsoen tot één samenhangend gebied met groen en voor parkeren worden heringericht.

Nieuw appartementengebouw

Er zal een compact appartementengebouw in 3-4 bouwlagen langs de Kerkweg en de Raadhuisstraat worden gerealiseerd met een maximum van 25 appartementen. Vanuit de ambitie om het woonzorggebied een parkachtige inrichting te geven is het wenselijk dat er zoveel mogelijk park komt. Dit wordt bereikt door het nieuwe gebouw zo ver mogelijk in de hoek en aan de rand van de locatie te plaatsen. Op deze plek vormt het gebouw tevens een heldere begeleiding van de Raadhuisstraat en de Kerkweg. De woningen in het gebouw kunnen dan ook op deze beide straten worden georiënteerd.

wat de woonfunctie van deze straten en de sociale interactie ten goede komt. Het appartementencomplex zal zodanig architectonisch worden vormgegeven dat er geen sprake zal zijn van een gesloten karakter naar de wijk.



Randvoorwaardenkaart toetsingskader plangebied ruimtelijk ontwerp

Openbare ruimte

Er is een ambitie om een groene, aaneengesloten, openbare parkachtige omgeving te creëren waarin de verschillende woongebouwen gesitueerd zullen zijn. Het gebied krijgt daarmee een hoogwaardige verblijfsfunctie met veilige, goed toegankelijke paden voor langzaam verkeer tussen de gebouwen onderling. Om deze ambitie waar te kunnen maken zal de auto zoveel mogelijk uit het gebied moeten worden geweerd zodat de kern van het park ook echt van de voetganger wordt.

De verharding in het park zal zoveel mogelijk ondergeschikt zijn aan het groene karakter en zal tevens gebruiksvriendelijk zijn voor mensen met een rollator of in een rolstoel. Daarnaast zal er een samenhangende groenstructuur gerealiseerd worden door het realiseren van een groen binnengebied tussen het nieuw te bouwen appartementencomplex en de bestaande bebouwing van Hubertushof, Malderburch en Malderhof.

De locatie van de sporthal met het parkeerterrein, het aangrenzende hondenuitlaatveld en het speelterrein krijgen een nieuwe inrichting. Uitgangspunt is het behoud van het huidig aantal parkeerplaatsen in meer groenere inrichting. De groene speelplek aan de zijde van de wijk wordt vergroot en met behoud van de huidige functies (spelen en hond uitlaten) heringericht. De groenzone langs de Raadhuisstraat waarin de Bernhardboom staat krijgt een kwaliteitsimpuls. Een goede en prettige wandelroute als verbinding tussen de Rijksweg en het woonzorggebied vormt het uitgangspunt.

Verkeer en parkeren

Het realiseren van een parkachtig woonzorggebied wordt bereikt zo min mogelijk auto's in het gebied toe te laten daar waar dit mogelijk is. Door de auto structureel uit de kern van het gebied te bannen, neemt de kwaliteit van de rest van het gebied toe en kan de ambitie waar worden gemaakt. De bereikbaarheid van de entrees van de bestaande gebouwen, deels ook met de auto, zal een belangrijk uitgangspunt zijn bij het ruimtelijke ontwerp. De hoofdentrees van de Hubertushof zullen bereikbaar blijven voor het halen en brengen van mensen en voor nood- en hulpdiensten.

De Kerkweg zal als belangrijke fietsroute van de wijk Jachthuis naar het centrum en terug een nieuwe inrichting krijgen. Door de Kerkweg een haakse aansluiting te geven op de Raadhuisstraat en vervolgens in een rechte lijn door te trekken richting de wijk Jachthuis zal het kruispunt Raadhuisstraat-Kerkweg duidelijker en veiliger worden.

De Malderburchstraat blijft voor gemotoriseerd en langzaam verkeer de verbinding tussen de Broekkant en de Kerkweg. De straat zal echter in uitvoering en beeld worden aangepast. Het uitgangspunt zal zijn dat de straat onderdeel gaat uitmaken van een parkachtige inrichting en dat het gemotoriseerd verkeer zich te gast zal voelen. Goede bereikbaarheid voor Hubertushof en van de functies in Maldenburch vormt een belangrijk uitgangspunt. Langs de Malderburchstraat zal deels ook geparkeerd worden.

Momenteel zijn er 91 parkeerplaatsen aanwezig. Bij een herinrichting van het gebied zal het reeds aanwezig aantal parkeerplaatsen terug komen en aanvullend daarop zullen er ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex nog circa 30 parkeerplaatsen toegevoegd worden. Een groot deel van de parkeercapaciteit die is gerelateerd aan de Hubertushof zal aan de buitenzijde van het plangebied, in parkeerclusters langs de Raadhuisstraat worden gesitueerd. Het parkeren dat is gerelateerd aan het nieuwe appartementencomplex wordt voor een groot deel op de aan de andere zijde van de Raadhuisstraat gelegen locatie van de sportzaal gerealiseerd. Het exacte aantal op deze locatie aan te leggen parkeerplaatsen zal, mede in relatie tot de functie die deze locatie op dit moment heeft voor het langparkeren ten behoeve van het centrum, bij de verdere planuitwerking worden bepaald.

Overigens wordt niet alle parkeren op en aan de Malderburchstraat weggehaald. Bij de verdere planuitwerking zal worden voorzien in een beperkt aantal parkeerplaatsen langs de Malderburchstraat, in ieder geval ten behoeve van de mindervalide bezoekers van de praktijk voor fysiotherapie en de mindervalide bewoners en bezoekers van de Hubertushof. Ook zal worden voorzien in een aantal parkeerplaatsen langs de Kerkweg ten behoeve van de mindervalide bewoners en bezoekers van het nieuwe appartementencomplex.

3 BELEIDSKADER

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de SVIR is er het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Toets aan SVIR en Barro

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een zone van één van de nationale belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is inmiddels opgenomen in het Bro (art. 3.1.6).

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn alle geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties en woningbouwlocaties die voorzien in een nieuwe stedelijke voorziening) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

De inhoudelijke toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.4.5 van deze toelichting. In die paragraaf is namelijk ook het gemeentelijk beleid opgenomen dat relevant is voor de toets aan de ladder. Conclusie is dat het initiatief niet in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1. Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden:

Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

Dynamisch:

De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.

Mooi:

De Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.

Divers:

Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja, hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Het plan is in paragraaf 3.4.5 getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat hieraan wordt voldaan. Door de herinrichting van de openbare ruimte, waarbij ook de opwaardering van de fietsverbinding van de wijk Jachthuis met het centrum en de verbetering van de oversteek over de Raadhuisstraat worden betrokken, draagt onderhavige ontwikkeling bij aan extra kwaliteit en meer veiligheid in het gebied.

Een van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied.

Onderhavig plan voorziet, naast de twee bestaande woongebouwen, in de realisatie van een nieuw te bouwen appartementencomplex in een bestaande woonkern. De geplande ontwikkeling betreft geen (boven)regionale voorziening en krijgt door de herinrichting van de openbare ruimte een verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het plan is daarom niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening is bindend voor de gemeente. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 vastgesteld en op 17 oktober 2014, tegelijkertijd met de Omgevingsvisie, in werking getreden.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) successievelijk de door GS op 9 juni 2015 vastgestelde 'Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio'. Deze nieuwe afspraken vervangen het KWP 3.

GS hebben ingestemd met de nieuwe vorm van woningbouw/programmering volgens het stoplichtmodel. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 3.3.5.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heumen 2025

Structuurvisie Heumen 2025 is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een structuurvisie, waarin structuurvisie Malden uit 2009 opnieuw is bevestigd, die van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Heumen. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Het geeft het kader aan waarbinnen onderhavige ontwikkeling plaats dient te vinden.

De gemeente kiest voor een meer terughoudende rol waarin zij minder taken zelf gaat doen en meer een regierol op zich zal nemen. Hierbij worden onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht.

Wonen

Op gemeenteniveau is sprake van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Starters, ouderen en jongeren dienen extra aandacht te krijgen om hun positie op de woningmarkt te versterken.

Het streven van de gemeente is erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010. Voor Malden is het een streven in relatie tot de beschikbare locaties en het behoud van de kwaliteit als groen dorp.

In kwalitatieve zin kent de gemeente Heumen een relatief eenzijdig opgebouwde woningvoorraad, bestaande uit met name grote eengezinswoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand). De huursector is er ten opzichte van omliggende gemeenten relatief klein.

In Malden zijn veel voorzieningen aanwezig. Daarom zal in het woningbouwprogramma extra aandacht zijn voor de bouw van levensloopbestendige woningen en voor woningen voor (jonge) starters. Daarnaast zal vooral ook in de bestaande woningvoorraad ingezet worden op aanpassingen die woningen breder inzetbaar maken en ouderen de mogelijkheid bieden langer zelfstandig te blijven wonen.

Er zal gebouwd moeten worden ten behoeve van de leefbaarheid. Mede daarom zal de woningbouwopgave verdeeld worden over alle kernen. In Malden gaat het om inbreiding. In de drie kleine kernen ligt de nadruk meer op gefaseerde en kleinschalige uitbreidingen.

Het woningbouwprogramma wordt gestuurd op basis van de kwaliteiten van een locatie en de lokale behoefte. Voor Malden geldt dat geen uitbreiding meer aan de orde is, maar alleen inbreiding. Deze inbreiding vindt plaats op percelen waar bebouwing al aanwezig is en waar mogelijkheden ontstaan voor functiewijzigingen. Groengebieden worden niet ingezet voor inbreiding.

Inbreidingslocaties

In Malden liggen een aantal inbreidingslocaties die ook zijn benoemd in de 'Structuurvisie Malden' uit 2009. Waaronder ook de locatie St. Jozefschool. In de structuurvisie wordt aangegeven dat hier nieuwe woningbouw zal plaatsvinden, mogelijk met aanvullende voorzieningen. Hieronder worden uitgangspunten genoemd die volgens de ruimtelijke visie uitgewerkt dienen te worden:

- op de inbreidingslocaties is nieuwe woningbouw mogelijk. Waar mogelijk en noodzakelijk kunnen aanvullende voorzieningen worden toegevoegd (bijvoorbeeld zorgvoorzieningen, maar ook commerciële voorzieningen);
- de nieuwe bebouwing sluit in maat en hoogte aan op de bestaande omgeving en/of refereert aan de voormalige bebouwing;

- in en nabij het centrumgebied van Malden wordt prioriteit gegeven aan de bouw van woningen voor ouderen of jongeren. De locatie van de St. Jozefschool is met name in beeld voor de huisvesting van ouderen;
- het parkeren wordt opgelost op eigen erf/perceel;
- er is sprake van een groene/landschappelijke inrichting en inpassing die aansluit bij het groene karakter van de buurt;
- de inbreidingslocaties worden aangemerkt als gebieden van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan hierboven beschreven uitgangspunten uit de Structuurvisie Heumen 2025.

3.3.2 Nota Herijking woningbouwprogramma Heumen (Metrum, 7 november 2013)

In deze nota is in kaart gebracht in hoeverre de huidige plancapaciteit in kwantitatieve en kwalitatieve zin strookt met de toekomstige vraagontwikkeling op de woningmarkt in de gemeente Heumen. Over de nota heeft op 19 december 2013 besluitvorming door de gemeenteraad plaatsgevonden. Daarbij heeft de gemeenteraad het college expliciet opdracht gegeven om in de planontwikkeling en realisatie prioriteit te geven aan de 'zachte' locaties in Malden met in het bijzonder onder andere aandacht voor de locatie Jozefschool.

Uit de nota blijkt dat er voor de periode tot 2025, uitgaande van de demografische trends en de ontwikkeling van de woningmarkt, een behoefte bestaat voor uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeente Heumen van in totaal 450 woningen. Deze behoefte aan nieuwe woningen wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door groei van het aantal huishoudens, ondanks een geleidelijke en beperkte bevolkingskrimp.

De uitbreiding van de woningvoorraad wordt rechtevenredig verdeeld tussen enerzijds Malden (63%) en anderzijds de kerkdorpen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek (tezamen 27%). Rekening houdend met planuitval wordt er gerekend met een overcapaciteit van 30%. Hiermee komt de bruto woningbouwprogrammering voor Malden uit op 369 woningen. De huidige plancapaciteit bedraagt voor Malden 114 woningen. Dit betekent dat er in Malden een groot tekort aan plancapaciteit is en in de kerkdorpen een overcapaciteit. In de herijking van het woningbouwprogramma wordt de nadruk gelegd op de doelgroepen zorgbehoevende en vitale senioren en op starters en jongeren. Met de voorgestelde herijking van het woningbouwprogramma is het mogelijk de benodigde plancapaciteit in Malden te verhogen van 114 naar 309 woningen

De locatie Jozefschool is opgenomen in het overzicht van het huidige woningbouwprogramma Heumen. Het aantal bedraagt 24 woningen.

Letterlijk is de volgende tekst opgenomen:

“Dit betreft een gemeentelijke grondexploitatie die voorziet in de herontwikkeling van deze voormalige schoollocatie naar woningbouw. Gedacht wordt aan huisvesting voor ouderen in de vorm van 12 woonzorg eenheden en 12 reguliere appartementen, alle in de categorie sociale huur. De planvorming is al in een vergevorderd stadium. Het interactieve traject met de buurt is nagenoeg afgerond waarna vervolgstappen gezet kunnen worden voor de uitwerking van het bouwplan en het opstellen van het bestemmingsplan. Conclusie: Dit plan wordt niet ter discussie gesteld.”

In de conclusie van de nota is deze locatie opgenomen bij de woningbouwplannen die ongewijzigd door kunnen gaan.

3.3.3 Haalbaarheidsonderzoek Woningbouwlocaties Heumen (Metrum, 29 april 2014)

In het rapport "Haalbaarheidsonderzoek Woningbouwlocaties Heumen" is de locatie Jozefschool als prioriteit benoemd.

Prioriteit 1: Jozefschool en Raadhuisstraat Malden

Met het oog op het reeds lang lopende planproces voor de locaties Jozefschool en Raadhuisstraat is het noodzakelijk om deze plannen nu zo snel mogelijk te realiseren om de verliezen op deze locaties niet verder op te laten lopen. Bovendien is het vanuit oogpunt van volkshuisvesting van belang deze woningen voor hulpbehoevende senioren zo snel mogelijk te realiseren. De behoefte naar deze woningen groeit als gevolg van de extramuralisering van de zorg. Tot slot is het van belang dit gebied in het centrum van Malden zo snel mogelijk een kwaliteitsimpuls te geven. Beide locaties zijn nu al een aantal jaren in onbruik en beginnen te verpauperen. Door beide nieuwbouwplannen bij voorkeur tegelijkertijd of tenminste direct na elkaar te realiseren (eerst Jozefschool, daarna Raadhuisstraat) en de openbare ruimte rondom beide plannen opnieuw in te richten, transformeert dit gebied tot een hoogwaardig woongebied.

3.3.4 Uitvoeringsprogramma gemeentelijke woningbouwlocaties (juli 2014)

De gemeenteraad heeft op 10 juli 2014 besloten in te stemmen met de principekeuze om op de locatie Jozefschool een programma realiseren met maximaal 25 appartementen voor senioren en zorgbehoevenden in de sociale huursfeer, eventueel in combinatie met betaalbare koop, in een gebouw bestaande uit deels 3 en deels 4 bouwlagen. De raad besloot verder om voor wat betreft de locaties Jozefschool af te wijken van de in de structuurvisie Heumen 2025 c.q. structuurvisie Malden vastgelegde randvoorwaarden voor zover betrekking hebbend op de situering en oppervlakte van de bebouwing.

Tenslotte heeft de raad tegelijkertijd besloten om een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving van de Kerkweg en Malderburchstraat in samenhang met de ontwikkeling van de locaties van de voormalige Jozefschool aan de Kerkweg en de sportzaal aan de Raadhuisstraat.

Letterlijk is de volgende tekst opgenomen:

"De voor de locaties Jozefschool en Raadhuisstraat geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten wijken af van de ruimtelijke randvoorwaarden zoals die zijn vastgelegd in de structuurvisie Heumen 2025 en de daarin verdisconteerde structuurvisie Malden. Gebleken is dat deze randvoorwaarde een belemmering vormen voor de programmatisch en ruimtelijk meest gewenste invulling. Er wordt afgeweken van de randvoorwaarden dat nieuwe bebouwing binnen de contouren van de bestaande bebouwing moet plaatsvinden en dat de oppervlakte van de nieuwe bebouwing maximaal 75% van de bestaande bebouwing mag bedragen. In de rapportage wordt voorgesteld de locatie van de Jozefschool zodanig te ontwikkelen dat deze locatie ruimtelijk en functioneel onderdeel wordt van het woonzorggebied dat globaal wordt afgebakend door Kerkweg, Raadhuisstraat, Broekkant en het terrein van Malderburch. Daartoe is het nodig dit gebied een kwaliteitsimpuls te geven door een herinrichting van de openbare ruimte."

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de raadsbesluiten van 7 november 2013, 10 juli 2014 en 26 maart 2015.

3.3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie stappen die doorlopen dienen te worden. Voorafgaand daaraan dient bepaald te worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen. Deze luidt: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventuin of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd. In casu is sprake van maximaal 25 woningen hetgeen op grond van jurisprudentie te kwalificeren is als stedelijke ontwikkeling.

Omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen.

Trede 1

In het kader van de eerste trede moet worden beoordeeld of er een actuele regionale behoefte bestaat aan de stedelijke ontwikkeling. Die behoefte moet inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van concrete gegevens. Omdat het bovendien moet gaan om een regionale behoefte, vereist deze eerste trede een regionale afstemming.

Op 11 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Heumen ingestemd met de door de Stadsregio Arnhem Nijmegen voorgelegde regionale en subregionale Woonagenda 2014. Deze Woonagenda vormt het kader voor het opstellen van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. In de Woonagenda is vastgelegd dat door de van de Stadsregio deel uitmakende gemeenten voor de periode 2011 tot en met 2020 per subregio een woningbouwprogramma wordt opgesteld, dat is afgestemd op de woningbehoefte van die regio zoals deze volgens het model Socrates van het ABF is vastgesteld. Heumen maakt deel uit van de subregio Nijmegen en omgeving, waarvan behalve Heumen de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Groesbeek deel uit maken.

Omdat bij de uitwerking van het subregionale woningbouwprogramma in de loop van 2014 bleek dat de gemeenten in de subregio gezamenlijk meer woningen hadden geprogrammeerd dan volgens de prognose die is opgesteld met toepassing van het model Socrates nodig is, is afgesproken dat zij hun programma tegen het licht zullen houden en de daarin opgenomen plannen met behulp van het zogenaamde stoplichtmodel zullen prioriteren, herprogrammeren, faseren of uit de markt nemen. Het stoplichtmodel is een instrument om woningbouwplannen te categoriseren en met behulp van deze categorisering te prioriteren. Met toepassing van een aantal criteria, waarvan de belangrijkste zijn de behoefte, het woonmilieu en de mate waarin wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, worden alle plannen voorzien van een codering groen, oranje of rood. De betekenis van deze codering is als volgt.

- Groen: Plannen die liggen in een aantrekkelijk woonmilieu, voldoen aan de behoefte op gemeentelijk/subregionaal niveau en waarvan de locatie voldoet aan de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Actie: doorgaan.
- Oranje: Plannen die voldoen aan de Ladder, maar qua programma niet aansluiten op de huidige behoefte.
Actie: faseren of herprogrammeren.

- Rood: Plannen die niet (meer) voldoen aan de huidige woningbehoefte, die niet in een aantrekkelijk woonmilieu liggen en/of niet voldoen aan de Ladder.
Actie: stoppen.

In april 2015 hebben de gemeenten van de subregio Nijmegen en omgeving overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Uitgangspunten van de gemaakte afspraken zijn een tijdhorizon van 10 jaar met als startpunt 2015 en een jaarlijkse actualisatie van het programma op basis van actuele prognoses.

Volgens de Socratesprognose is er in de gemeente Heumen in de periode 2011 t/m 2024 behoefte aan toevoeging van netto 464 woningen. In de periode tot en met 2014 zijn 176 woningen gerealiseerd, zodat er in de periode 2015 tot en met 2024 nog een opgave van 288 woningen resteert. Het college van burgemeester en wethouders van Heumen heeft op 14 april 2015 een voorlopig programma vastgesteld dat voorziet in de realisering van 273 woningen in de periode tot en met 2024.

De onderhavige locatie is met 24 woningen opgenomen in het hiervoor bedoelde, door burgemeester en wethouders vastgestelde voorlopige programma.

Trede 2

Uit trede 1 blijkt er een actuele regionale behoefte bestaat waarna hieronder vervolgens beschreven wordt waarom op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied het beste deze appartementen gerealiseerd kunnen worden.

In casu gaat het om een locatie waar voorheen een schoolgebouw in gebruik was. Het gebouw staat momenteel reeds enige tijd leeg en zal ten behoeve van de nieuwbouw van appartementen worden gesloopt. Er is dus sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. Verder is sprake van appartementen voor de doelgroepen senioren en zorgbehoevenden die op deze locatie dicht bij het centrum van de kern Malden zullen gaan wonen. Tenslotte is van belang dat uit de recente nota 'Herijking woningbouwprogramma gemeente Heumen' blijkt dat er in Malden een groot tekort aan plancapaciteit is. In de herijking van het woningbouwprogramma wordt onder andere de nadruk gelegd op de doelgroepen zorgbehoevenden en vitale senioren. Door de herijking van het woningbouwprogramma is de benodigde plancapaciteit in Malden verhoogd van 114 naar 309 woningen. De geplande appartementen maken deel uit van die plancapaciteit.

Trede 3

Omdat inpassing van de stedelijke ontwikkeling in dit geval mogelijk is binnen het bestaande stedelijke gebied en de ontwikkeling dus niet hoeft te worden gerealiseerd buiten het bestaande stedelijke gebied, hoeft de derde trede niet te worden doorlopen.

Concluderend kan worden opgemaakt dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

4 MILIEU

4.1 Geluidhinder

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

In dit geval worden op de locatie van een voormalig schoolgebouw met een maatschappelijke bestemming nieuwe appartementen gebouwd. Voor de nieuwe appartementen wordt een woonbestemming opgenomen. Zowel binnen de geldende maatschappelijke bestemming als binnen de toekomstige woonbestemming zijn geluidgevoelige objecten toegestaan.

Uit informatie van de gemeente blijkt dat alle wegen in de directe omgeving 30 km/uur wegen zijn. Op grond van de Wet geluidhinder kan akoestisch onderzoek dan achterwege blijven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan onderzoek eveneens achterwege blijven, gelet op de verkeerssituatie en de relatief geringe geluidsbelasting ter plaatse. Tenslotte leiden overige wegen, op grotere afstand, vanwege de afschermende werking van tussenliggende bebouwing ook niet tot een onderzoekspllicht in het kader van de Wet geluidhinder.

Industrie-en spoorweglawaaï

In de directe omgeving van de nieuw te bouwen appartementen liggen geen inrichtingen of spoorwegen die tot geluidhinder leiden op het plangebied. De reeds bestaande appartementen liggen binnen de geluidszone van een industrieterrein, Maldense Broek. Deze geluidzone is conform het geldende bestemmingsplan ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Binnen de zone worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd.

4.2 Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van de nieuw te bouwen appartementen in het plangebied liggen geen bedrijven waardoor de toekomstige woonbestemming niet leidt tot belemmeringen voor bedrijven.

Omgekeerd zijn er geen inrichtingen (bedrijven) die tot hinder voor de toekomstige appartementen leiden. Het pand aan de Raadhuisstraat 3 heeft weliswaar een horecabestemming maar ligt op ruime afstand van de geplande nieuwbouwappartementen.

Voor de bestaande appartementen in het plangebied is de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Er vindt geen wijziging plaats waardoor geen sprake is van nieuwe

belemmeringen voor de bedrijven aan de zuidzijde van het plangebied op het bedrijventerrein Maldense Broek.

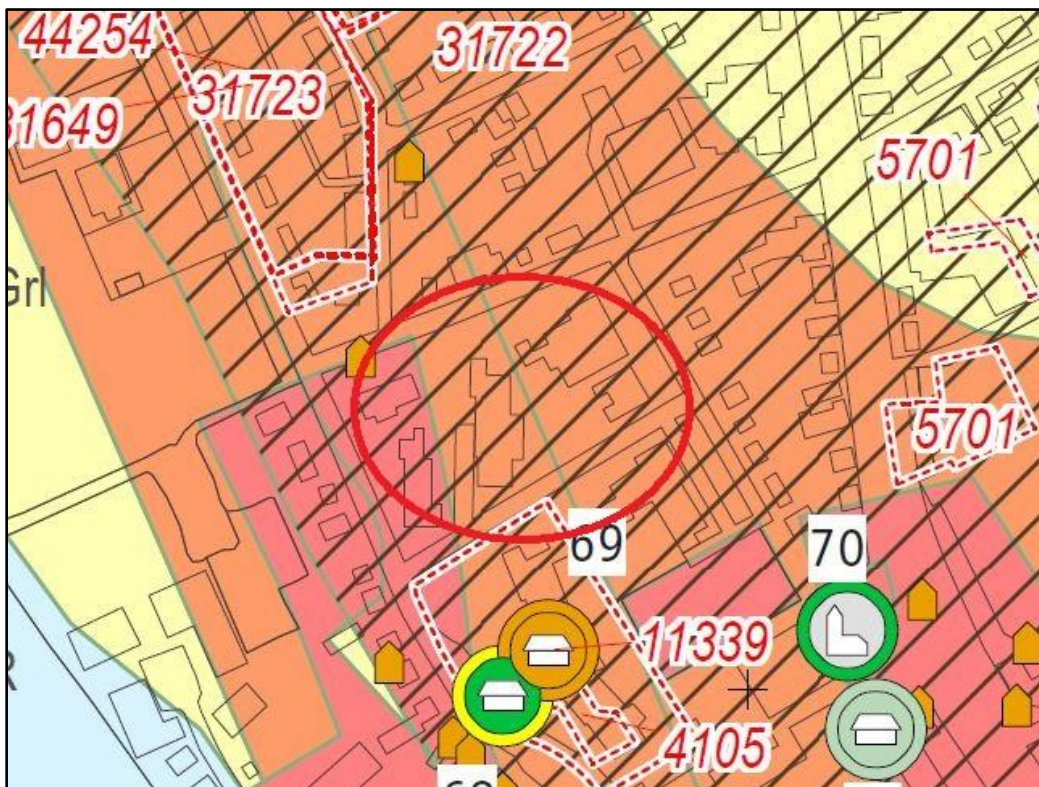
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Archeologische waarden-en verwachtingskaart van de gemeente Heumen

Uit de archeologische waarden-en verwachtingskaart blijkt dat op de planlocatie sprake is van de aanduiding “>50 cm dik plaggendek” waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede archeologische waarden-en verwachtingskaart (locatie roodomlijnd)

Resultaten archeologisch onderzoek

ADC ArcheoProjecten heeft in februari 2015 een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek uitgevoerd op de locatie St. Jozefschool e.o. te Malden in de gemeente Heumen. Op basis van het bureauonderzoek werd de aanwezigheid van archeologische resten vanaf het Midden-Paleolithicum verwacht. Door de nabijheid van een terrasrand van de grondmorene/smeltwaterglooiing met het Laagterras (Laat-Paleolithicum) is de specifieke archeologische verwachting hoog voor archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum.

Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Algemeen kan het bodemtype op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek als een hoge bruine enkeerdgrond geïnclassificeerd worden, die gevormd is in fluvioglaciale afzettingen van de Formatie van Drente, Laagpakket van Schaarsbergen. Alleen vanwege de opbouw van de bovengrond is het bodemtype van de boringen 4 en 5 geen bruine enkeerdgrond. De bovengrond van boring 4 bestaat gedeeltelijk uit een ophoging en het bovenste deel van de A-horizont van boring 5 is waarschijnlijk afgegraven. De B- en C-horizonten waarin het archeologisch niveau kan worden verwacht is in alle boringen intact. In de B-horizont (verbruiningshorizont) zijn sporen houtskool aangetroffen als archeologische indicator in de boringen 1, 3, 4 en 5.

ADC ArcheoProjecten adviseert om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten.

Er wordt geadviseerd om de proefsleuven vooral op het terrein van de voormalige St. Jozefschool te leggen. Een van de redenen hiervoor ligt in de aanwezigheid van kabels en leidingen op het terrein van het appartementencomplex. Het terrein van het restaurant werd gedurende het veldwerk reeds heringericht met een nieuwe klinkerbestrating. Gezien de aard van de plannen kan gezegd worden dat het mogelijk aanwezige archeologische erfgoed het meeste bedreigd wordt op het terrein van de voormalige St. Jozefschool.

Meldplicht

Het is niet uit te sluiten dat buiten het voor vervolgonderzoek geselecteerde gebied toch nog archeologische resten voorkomen. In zijn algemeenheid geldt altijd de plicht om archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Cultuurhistorie

In 2013 is door archeologisch adviesbureau RAAP een actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingskaart en cultuurhistorische waardenkaart uitgevoerd. De resultaten van deze actualisatie zijn vastgelegd in RAAP-rapport "Een verscheidenheid aan landschappen tussen Maas en Nederrijksval", nr. 2739, d.d. 14 november 2013. Op de bij dit rapport behorende Cultuurhistorische waardenkaart (kaartbijlage 2) is het te slopen schoolgebouw aangeduid als beeldbepalend / karakteristiek pand. Mede met het oog hierop is onderzocht of het mogelijk is het bestaande gebouw te handhaven en het gewenste programma daar in onder te brengen. Gebleken is, dat dat niet haalbaar is. Aangezien het bestaande pand geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument heeft, is daarom besloten het totaal te vervangen door nieuwbouw.

4.4 Kwaliteit van de bodem

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden en/of een functiewijziging mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Resultaten bodemonderzoek

Door Agel Adviseurs is in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dat vooronderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Op basis van dit vooronderzoek is bepaald of op de locatie of op delen van de locatie bodemverontreiniging verwacht kan worden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is licht verontreinigd met lood. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- De ondergrond is licht verontreinigd met koper en lood. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond.
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling met sloop- en bouwactiviteiten op de locatie.
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

4.5 Waterhuishouding

Waterbeheerplan 2010-2015

Waterschap Rivierenland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft Waterschap Rivierenland de koers voor de komende jaren vastgelegd. In stedelijk gebied wil het waterschap, in samenwerking met de betreffende gemeenten, het bergend vermogen van het watersysteem vergroten. Daarnaast wil het waterschap de (ecologische) waterkwaliteit in zowel landelijk als stedelijk gebied verbeteren, dit (onder andere) met het oog op de doelstellingen uit de Kaderrichtlijn Water voor 2027.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'

Het waterbeheerprogramma geeft richting aan het waterbeheer in het hele rivierengebied voor de periode 2016-2021. Met dit programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Bij de uitvoering van het programma beweegt het waterschap mee met veranderingen om het waterschap heen en benut het waterschap kansen die zich voordoen in de regio. Het waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode (2016-2021) wil bereiken en hoe ze dat wil doen.

Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 zal naar verwachting definitief worden vastgesteld in november 2015.

Waterplan gemeente Heumen

Heumen ligt dan wel hoog en droog op de oeverwallen, toch valt er genoeg te doen met water. Dat blijkt wel uit het waterplan dat de gemeente Heumen en Waterschap Rivierenland samen hebben opgesteld. Het waterplan Heumen gaat alleen over water in het stedelijk gebied van Heumen.

Door "samen werken aan water", willen de gemeente en het waterschap bijdragen aan het creëren van een duurzame samenwerking om "water" in de verscheidenheid van belangen binnen het

bebouwde gebied een belangrijke plaats te geven. In het waterplan wordt uitgegaan van de gezamenlijke visie van waterschap en gemeente:

"Het creëren van een veerkrachtig watersysteem waarbij kwalitatieve en kwantitatieve doelen voor oppervlaktewater en waterketen gezamenlijk worden opgepakt, waarbij beleving van het watersysteem zo veel mogelijk wordt versterkt".

In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen.

Waterhuishouding: referentiesituatie

In de directe omgeving van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Watertoets

De locatie Jozefschool zal zodanig herontwikkeld worden dat de totale verharde oppervlakte af zal nemen. De bestaande sporthal (1030 m²) en de school (1134 m²) worden gesloopt en er wordt een nieuw appartementencomplex van ongeveer 1200 m² gebouwd. Het aandeel bebouwd oppervlak neemt hiermee per saldo af. Het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied blijft gelijk en de openbare ruimte zal getransformeerd worden naar een parkachtige omgeving waarbij de verharding af zal nemen. Daarnaast zal het van nieuwbouw afkomende hemelwater ter plaatse in bodem worden geïnfiltreerd.

In april heeft er vooroverleg met Waterschap Rivierenland plaatsgevonden. Het waterschap heeft positief geadviseerd over het plan en geconcludeerd dat er geen compenserende waterberging nodig is.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen

(luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Toets projectlocatie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een appartementengebouw op de locatie van een voormalig schoolgebouw. Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het evident dat deze ontwikkeling tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen. Het is aannemelijk dat deze ontwikkeling nauwelijks invloed heeft op de luchtkwaliteit, omdat de appartementen in verhouding tot de voorheen aanwezige school niet tot extra verkeersbewegingen leiden.

Conclusie luchtkwaliteit

De conclusie is dat de ontwikkeling geen invloed heeft omdat ruim onder de aantallen wordt gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Het initiatief is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er is verder geen sprake van toevoeging van nieuwe gevoelige bestemmingen langs drukke wegen en/of een toevoeging van woningbouw nabij snelwegen. Er bestaan daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het project kan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.7 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Flora fauna quickscan

In dit kader is door Ecoresult een quick scan Flora en Fauna (d.d. 22 maart en 16 mei 2015) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit deze quick scan blijkt het volgende.

- Op voorhand is uit te sluiten dat de verwachte storende factoren die voortkomen uit de voorgenomen activiteiten afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden leiden tot negatieve effecten op soorten, habitattypen en wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000-gebieden of Ecologische Hoofdstructuur (EHS).
- In het plangebied zijn potentieel geschikte jaarrond beschermde voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied voor huismus aangetroffen. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de periode 1 april tot en met 15 mei.
- In het plangebied zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Vleermuizen die kunnen worden aangetroffen zijn voornamelijk gewone

dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig in de periode 15 mei tot en met 15 juli en 15 augustus tot 1 oktober.

- Het plangebied wordt mogelijk door vleermuizen gebruikt als vliegroute en /of foerageergebied, het gaat hier niet om een essentiële vliegroute en/of essentieel foerageergebied. Naderonderzoek is niet noodzakelijk.
- Het plangebied wordt potentieel gebruikt als foerageergebied voor steenmarter, maar niet essentieel. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied kan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden geschikt leefgebied aan steenmarter bieden. Voorzorgsmaatregelen (verwerkt in een ecologisch werkprotocol) mogen getroffen worden teneinde de vestigingskans van steenmarter in het plangebied tijdens de werkzaamheden te voorkomen.
- In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor vogels met niet jaarrond beschermde nesten. Er zijn geen omstandigheden die jaarronde bescherming van de niet jaarrond beschermde nesten (categorie 5-nesten) rechtvaardigen. De activiteiten kunnen wel schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van deze vogelsoorten. Het is echter mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden. Een ontheffing zal voor het verstoren en/of vernietigen van bezette nesten niet worden verleend.
- In het plangebied is broedhabitat aangetroffen voor algemene vogelsoorten waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra in gebruik. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen van algemene vogels. Het is mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden.
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën van tabel I uit de Flora- en faunawet. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. De werkzaamheden dienen op basis van een gedragscode te worden uitgevoerd teneinde schadelijke effecten op dieren te verzachten of te voorkomen.
- Potentieel geschikt habitat voor overige beschermde soortgroepen is afwezig of worden voor deze soorten op grond van de bekende verspreiding niet in het plangebied verwacht.

Aanvullend onderzoek

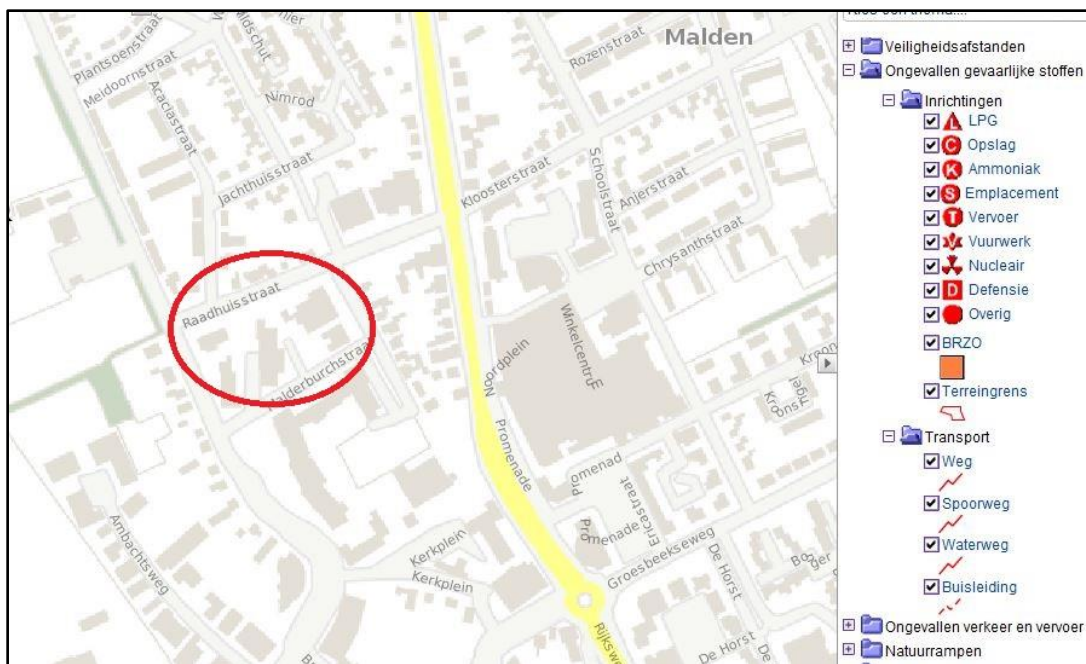
Geadviseerd is door Ecoresult een veldonderzoek uit te voeren naar vleermuizen en huismus. Onderhavig veldonderzoek wordt momenteel uitgevoerd en de resultaten uit het onderzoek zullen te zijner tijd verwerkt worden.

Uiteraard geldt voor initiatiefnemer altijd de algemene zorgplicht uit de Flora-en faunawet.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij het opstellen van onderliggend plan is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl.



Uitsnede risicokaart (plangebied roodomlijnd)

Bedrijven

De website risicokaart.nl is geraadpleegd en daaruit blijkt dat zowel binnen als nabij het projectgebied geen inrichtingen liggen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Conclusie externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen. Daarnaast kende het plangebied voorheen een maatschappelijke bestemming die voor wat betreft (beperkt) kwetsbare objecten vergelijkbare is met de toekomstige woonbestemming. Er is om voornoemde redenen dan ook geen onderzoek naar externe veiligheid nodig. Het groepsrisico zal door deze ontwikkeling niet noemenswaardig veranderen.

4.9 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen planologische belemmering op voor onderhavig plan. Wel zal er bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden dienen te worden met de regulier aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Verkeer en parkeren

In paragraaf 2.2 'Planbeschrijving' is beschreven welke veranderingen zullen plaatsvinden op gebied van verkeer en parkeren. Voor wat betreft parkeren zal bij de herinrichting van het gebied het reeds aanwezig aantal parkeerplaatsen terug komen en aanvullend daarop zullen er ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex nog circa 30 parkeerplaatsen toegevoegd worden.

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemeen

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 Inleidende regels
- hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- hoofdstuk 3 Algemene regels
- hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook staat hier hoe de in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Het bestemmingsplan bevat in dit geval de bestemmingen Groen, Verkeer en Wonen. Binnen de bestemming Wonen zijn gestapelde woningen, tuinen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. De groenbestemming heeft betrekking op gronden die onder andere gebruikt kunnen worden voor plantsoenen, groenstroken, (fiets)paden, parkeerplaatsen, waterlopen en overige voorzieningen. Binnen de bestemming Verkeer zijn onder andere wegen, paden, parkeerplaatsen en groen- en andere voorzieningen toegestaan.

Een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie is opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische waarde in de ondergrond. De bestemming bevat regels voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Verder is een gebiedsaanduiding voor de geluidzone van het industriegebied opgenomen. Binnen die zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

Tenslotte zijn er bouw-en maatvoeringsaanduidingen opgenomen om het bouwvlak, de gestapelde woningen, de bouwhoogte en maximum aantal wooneenheden te regelen.

6 NIEUWE ONTWIKKELING EN HANDHAVING

6.1 Nieuwe ontwikkeling

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een appartementengebouw en de herinrichting van het openbaar gebied. Verder zijn er twee bestaande gebouwen conform het geldende bestemmingsplan bestemd. Dit deel van onderhavig bestemmingsplan is dan ook conserverend.

6.2 Handhaving

Handhaving is bij dit bestemmingsplan niet aan de orde omdat twee gebouwen conform het geldende bestemmingsplan worden bestemd en daar niets wijzigt. Voor de nieuwbouw en herinrichting van het openbaar gebied geldt dat hier sprake is van een volledig nieuwe situatie waardoor handhaving eveneens niet aan de orde is.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige project betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Om die reden is het opstellen van een anterieure overeenkomst of het sluiten van een anterieure overeenkomst niet aan de orde.

Voor dit bestemmingsplan is een exploitatieopzet opgesteld. Deze exploitatieopzet ziet op het totale plangebied en maakt als bijlage deel uit van deze bestemmingsplantoelichting.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

In verband met toetsing aan het Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door GS vastgestelde 'Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio' is het plan in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de Provincie. GS hebben ingestemd met onderhavige ontwikkeling.

Verder spelen er geen specifieke belangen van andere gemeenten, het Waterschap of het Rijk een rol

8.2 Vaststelling

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 juli tot en met 9 september 2015, gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op de gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen.

9 BIJLAGEN

1. Bodemonderzoek AGEL Adviseurs
2. Archeologisch onderzoek ADC ArcheoProjecten
3. Quicksan flora en fauna Ecoresult (locatie St. Jozefschool)
4. Quicksan flora en fauna Ecoresult (locatie Raadhuisstraat 2)
5. Exploitatieopzet