

Bestemmingsplan **Malden, Kerkplein 10-12**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan “Malden, Kerkplein 10-12”

Bestemmingsplan: Malden, Kerkplein 10-12
IDN: NL.IMRO.0252.MAbpKerkpl10en12-OW01
Status: Ontwerp
Datum: Juli 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	9
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	REGIONAAL BELEID	16
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	BODEMKWALITEIT	22
5.3	LUCHTKWALITEIT	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	ECOLOGIE	28
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	30
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	34
6.1	VIGEREND BELEID	34
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	37
7.1	INLEIDING	37
7.2	OPZET VAN DE REGELS	37
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	38
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	41
9.1	VOOROVERLEG	41
9.2	INSpraak	41
9.3	ZIENSWIJZEN	41
9.4	PARTICIPATIE	41
BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN	42	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	42
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	43

BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING	44
BIJLAGE 4	QUICKSCAN ECOLOGIE	45
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK	46
BIJLAGE 6	PROEFSLEUVEN ONDERZOEK	47
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	48
BIJLAGE 8	NOTITIE HAALBAARHEID INFILTRATIE REGENWATER	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan het Kerkplein 10-12 in het centrum van Malden. Op het perceel is een woning, voormalig café en museum aanwezig. Op dit moment zijn de activiteiten ter plaatse beëindigd en heeft de bebouwing een tijdelijke functie.

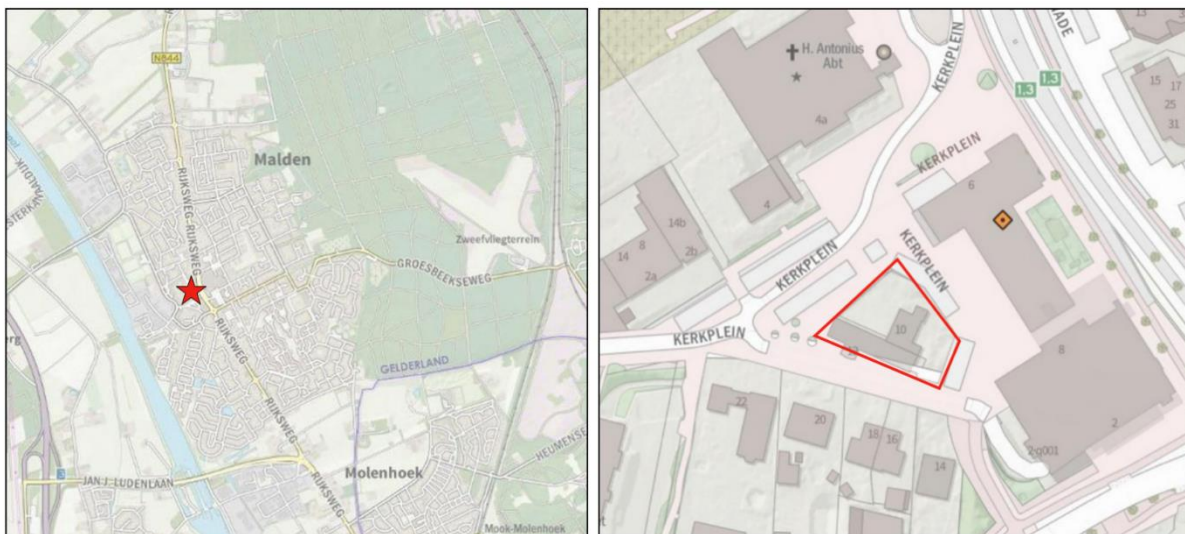
Initiatiefnemer is voornemens het perceel te transformeren naar woningbouw. Hiervoor wordt het voormalige museum intern verbouwd tot twee woningen en de bestaande woning gesloopt. Daarnaast bestaat het voornemen uit het realiseren van een aanbouw waarin acht appartementen worden ondergebracht.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan “Kern Malden”. Ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels om de herontwikkeling te kunnen realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Malden, gemeente Heumen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Heumen, Sectie G, nummer 4762 en 5196. De ligging van het plangebied (rode omlijning en rode ster) ten opzichte van de directe omgeving en in de kern Malden is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Malden en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Malden, Kerkplein 10-12” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0252.MAbpKerkpl10en12-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

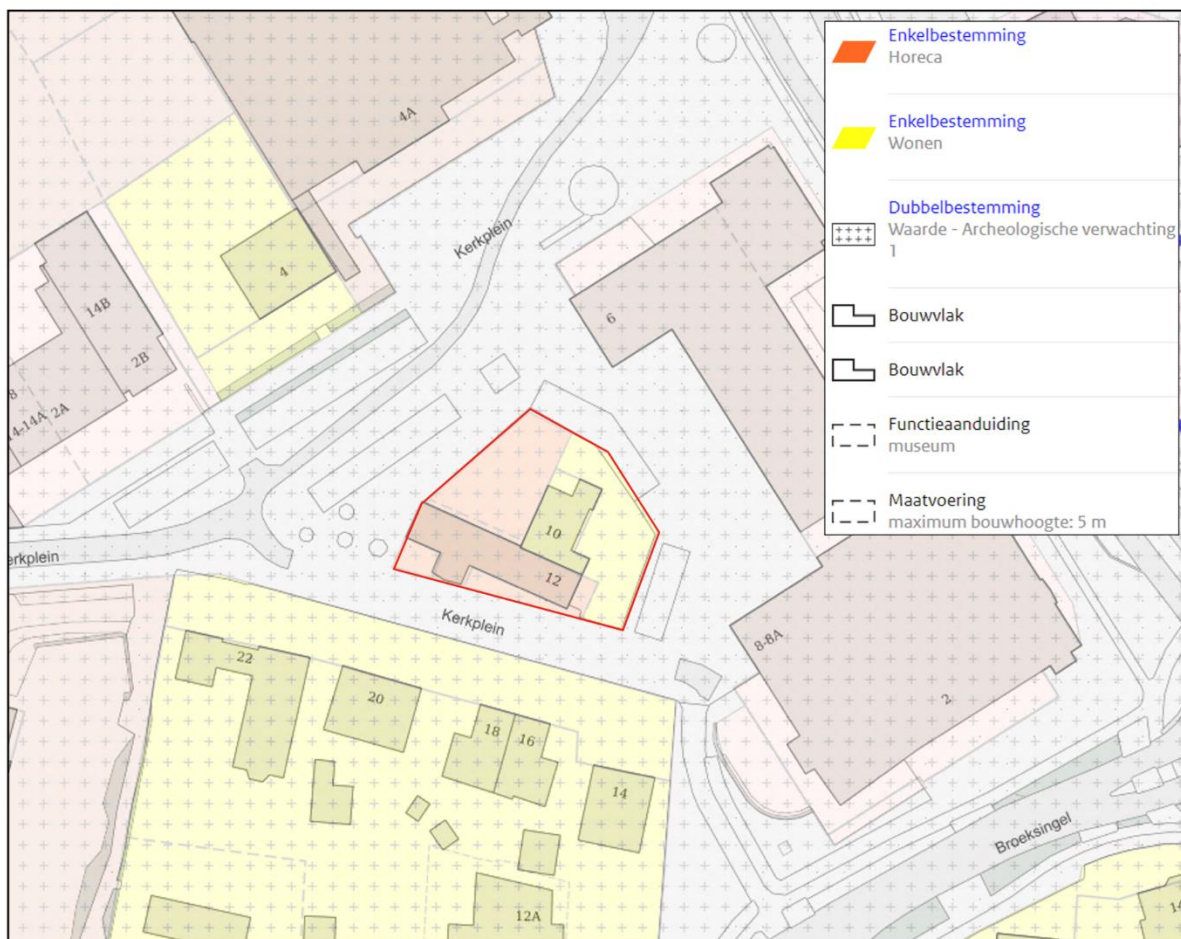
1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kern Malden', dat vastgesteld is op 13 juli 2017.

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen' en 'Horeca'. Beide bestemmingen zijn voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse van de bestemming 'Horeca' geldt de functieaanduiding 'Museum' en maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte 5m'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' van toepassing.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Malden' is opgenomen in afbeelding 1.2. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode belijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Kern Malden" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en/of kamerverhuur. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor tuinen en erven, parkeren met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven en een museum ter plaatse van de aanduiding ‘Museum’. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

De tot ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n).

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggend initiatief gaat uit van de realisatie van acht appartementen en twee woningen binnen het plangebied. De noodzakelijke gebruiks- en bouw mogelijkheden voor deze ontwikkeling ontbreken in het geldende bestemmingsplan. De gewenste ontwikkeling is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Kern Malden’.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio Arnhem-Nijmegen en de gemeente Heumen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Malden. De ruimtelijk-functionele structuur van de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verscheidene functies zoals wonen, detailhandel, horeca, dienstverlening, etc..

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door het Kerkplein. Aan de overzijde van deze weg ligt aan de noordoostzijde het gemeentehuis, aan de zuidwestzijde woningen en aan de noordwestzijde woningen en een kerkgebouw.

Ter plaatse van het plangebied zijn een woning, café en museum aanwezig. De activiteiten ter plaatse zijn reeds beëindigd waardoor de bebouwing leeg staat. Voor het overige is het plangebied ingericht met verharding of als tuin.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto's van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het transformeren van het plangebied naar een woonlocatie met twee grondgebonden woningen en acht appartementen. Omwille van deze transformatie wordt alle bebouwing, met uitzondering van het museum, gesloopt. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de woningvoorraad van de gemeente Heumen en in het bijzonder aan de kern Malden. De vraag naar kleinschalige woningen voor jongeren of ouderen (levensloopbestendig) is groot. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze gevraagde woningvoorraad.

Het voormalige museum wordt in pandig verbouwd tot twee grondgebonden woningen. Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Ten behoeve van de realisatie van de acht appartementen wordt een aanbouw gerealiseerd. Deze uitbouw wordt aan de noordzijde van de bestaande bebouwing gesitueerd. Het appartementengebouw krijgt drie bouwlagen. Op de begane grond worden bergingen gerealiseerd. Het appartementencomplex is uitgerust met een lift waardoor de appartementen geschikt zijn als levensloopbestendige woningen.

Deze voorgenomen planontwikkeling vormt een stedenbouwkundige inpassing tussen hogere bebouwing aan de oostzijde van het Kerkplein en de lagere bebouwing aan de westzijde doordat de bestaande Muse gehandhaafd blijft en de nieuwbouw een bouwlaag hoger wordt. Bij het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met omwonenden voor bijvoorbeeld windhinder of schaduwwerking. Rondom de nieuwe bebouwing is een ruime marge gehouden tot omliggende bebouwing waardoor de kans op schaduwwerking of windhinder wordt verminderd. Windhinder en schaduwwerking treden op bij hoge bebouwing, in voorliggend geval is de appartement aanbouw het hoogste punt. Aangezien de bebouwing lager is dan 30 meter is een windhinderonderzoek niet vereist maar moet een afweging worden gemaakt of de bebouwing kan leiden tot windhinder. Gezien de bebouwing van geringe hoogte is en er voldoende ruimte is tussen omliggende bebouwing wordt verwacht dat er geen sprake is van windhinder. Op basis van de stedenbouwkundige opzet wordt de voorgenomen ontwikkeling ingepast conform de geldende stedenbouwkundige kenmerken.

Aan de oostzijde wordt op het eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. De onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de stedenbouwkundige opzet en 3D impressies van de beoogde woningen en appartementen.



Afbeelding 3.1 Indicatieve weergave nieuwe situatie plangebied t.o.v. de directe omgeving (Bron: City Developer-s)



Afbeelding 3.2 Impressieafbeeldingen woningbouwontwikkeling (Bron: City Developer-s)



Afbeelding 3.3 Vogelvlucht gewenste woningbouwontwikkeling (Bron: City Developer-s)

Klimaatadaptatie

In de voorgenomen ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie. Initiatiefnemer is voornemens om delen van de gevel van de bebouwing van groen en vegetatie te voorzien om hittestress voor de bewoners en de omgeving te beperken. Tevens bestaat de wens om het dakoppervlak te voorzien van een vegetatiedak in combinatie met zonnepanelen. Tot slot wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het verwerken van natuur inclusieve maatregelen in het ontwerp voor huisvesting van dieren zoals vogels of vleermuizen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt verder een belangrijke rol in deze ontwikkeling. Gedacht moet hierbij worden aan speciale aandacht voor isolatie van fundering, vloer, gevel, dak en aan het gebruik van zonnepanelen, warmtepompen, vloerverwarming, inductie koken, “triple glas” etc. De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

3.2.2 Situatie plangebied

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk / gemeente Heumen (CBS statLine);
- Stedelijk gebied: centrum.

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan de realisatie van twee 2[^]1 kap woningen en acht appartementen mogelijk gemaakt. Hieronder wordt per woningtype de gemiddelde parkeernorm aangegeven:

- Twee-onder-een-kap, koop: 1,7 parkeerplaatsen per woning
- Koop, Appartement, midden: 1,4 parkeerplaatsen per appartement

3.2.2.1 Parkeren

In voorliggend geval is er een parkeerbehoefte van $(2 * 1,7 + 8 * 1,4)$ 14,6 parkeerplaatsen. In totaal dienen er afgerond 15 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Zoals waarneembaar in afbeelding 3.1 worden er in het plangebied 10 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is er sprake van een tekort van 5 parkeerplaatsen. Met de gemeente is overeengekomen dat er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en dat de overige parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden opgevangen. Opgemerkt wordt dat middels voorliggende ontwikkeling een horecagelegenheid en een museum komen te vervallen. Deze functies kennen een grotere parkeerbehoefte dan de voorliggende ontwikkeling, wonen. Per saldo zal dan ook sprake zijn van een afname van de parkeerbehoefte ter plaatse.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Malden waar sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Aan de noordwestzijde van het plangebied is nog voldoende ruimte voor parkeergelegenheid.

Gesteld wordt dat in voorliggend geval de parkeerbehoefte kan worden opgevangen middels parkeergelegenheid op eigen terrein en in het openbaar gebied van het centrum van Malden.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is uitgegaan van het gemiddelde.

In voorliggend geval heeft het voornemen betrekking op 2 twee-onder-een-kapwoningen en 8 appartementen.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersbewegingen per woningtype per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis twee-onder-een-kap	7,6	2	15,2
Koop, appartement midden	5,8	8	46,4
Totaal			61,6

De totale verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling komt afgerond neer op gemiddeld 62 (afgerond) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De omliggende centrumwegen zijn van voldoende omvang om dit beperkte aantal verkeersbewegingen af te kunnen wikkelen.

3.2.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Ruimte Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op de ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

4.1.1.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Barro bevat onder andere regels voor grote rivieren, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, IJsselmeergebied en erfgoederen.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie passend is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

Qua Ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag een belangrijk criterium is voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval worden 2 woningen en 8 appartementen (totaal 10 woningen) toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat een verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau staat de ontwikkeling niet in de weg. Ondanks dat niet aan de ladder hoeft te worden getoetst dient conform jurisprudentie wel de behoefte te worden aangetoond. Voor de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen Omgevingsvisie Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie ‘Gaaf Gelderland’ vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst ‘Gaaf’ houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op **duurzaamheid**, **verbondenheid** en een **krachtige economie** als werkende bestanddelen voor een **gezond, veilig, schoon en welvarend** Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.2.1.2 *Continuering ruimtelijk beleid*

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vinden wij de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

4.2.1.3 *Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland*

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de provinciale ambities ten aanzien van energietransitie, waarbij onder meer gasloos bouwen één van de aspecten is die de provincie voor staat.

Doordat de woningen en appartementen gasloos (moeten) worden gebouwd, vermindert de behoefte naar fossiele brandstoffen. Tevens worden in het plangebied waar mogelijk groenelementen toegevoegd. Denk hierbij aan groene erfafscheidingen en plantenborders.

De appartementen en woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied op een locatie waar de bestaande bebouwing geen vervolgfunctie meer heeft. Door het deels slopen van de bestaande bebouwing en het inpandig verbouwen van de museum wordt verpaupering ter plaatse voorkomen en blijft de locatie leefbaar.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 **Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)**

4.2.2.1 *Algemeen*

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie Gelderland bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft de provincie Gelderland alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten alvast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, wordt geanticipeerd op de situatie onder de Omgevingswet.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen:

In voorliggend geval is artikel 2.2 van de Omgevingsverordening van belang. Dit artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

Ten aanzien van wonen is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De provincie Gelderland heeft 26 januari 2021 de ‘Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020 – 2030’ vastgesteld.

Er is voor de subregio Nijmegen e.o. sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 16.000 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar. Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw, niet alleen in de stad Nijmegen, maar ook in de ommelandgemeenten. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 16.000 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130 % te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan de bouwproductie tot 2030.

Levensloopbestendige woningen voor senioren, alsmede betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen, waaronder starters zijn de doelgroepen waarvoor gebouwd dient te worden.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twee tweekappers en acht appartementen. Zowel de tweekappers als de appartementen zijn geschikt als levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn de kleinschalige appartementen en tweekappers in het centrum van Malden geschikt voor starters. Voorliggende ontwikkeling waarin zowel appartementen als tweekappers worden gerealiseerd speelt in op deze vraag.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland, die is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

Het beleid voor de regio Arnhem-Nijmegen is verwoord in meerdere documenten. Op 19 oktober 2020 heeft de Regio Arnhem Nijmegen e.o. de Woonagenda vastgesteld. Met de woonagenda leggen de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen) een gezamenlijke koers vast om tegemoet te komen aan de wonen opgaven voor de jaren 2020-2030. Het centrale doel is het zorgen voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor alle huidige en toekomstige inwoners van de subregio, met voldoende woningen, kwantitatief en kwalitatief voor iedereen die dat nodig heeft.

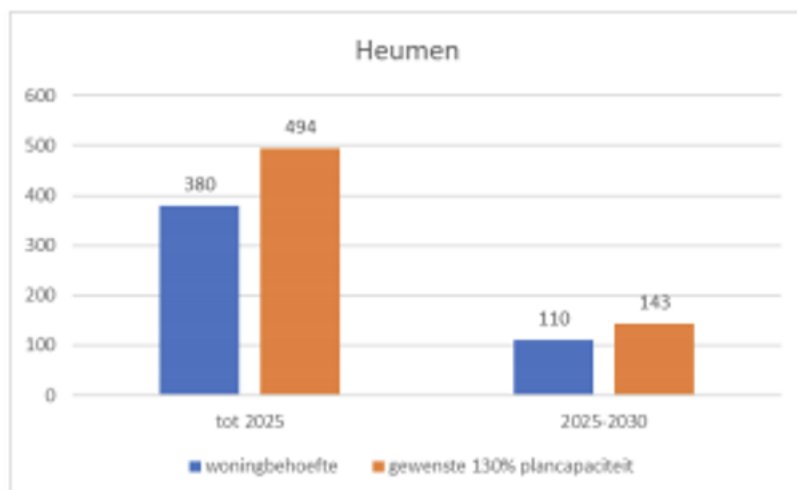
4.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030

4.3.1.1 Algemeen

De Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 is vastgesteld in januari 2021. Met de woonagenda leggen de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. (Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen) een gezamenlijke koers vast om tegemoet te komen aan de wonen opgaven voor de jaren 2020-2030. Het centrale doel is het zorgen voor een blijvend goed woon- en leefklimaat voor alle huidige en toekomstige inwoners van de subregio, met voldoende woningen, kwantitatief en kwalitatief voor iedereen die dat nodig heeft.

4.3.1.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Het Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen, uitgevoerd door Companen is gebaseerd op de nieuwe provinciale woningbehoefteprognoses van 2019 en de uitkomsten uit het WoON 2018. Er is voor de subregio Nijmegen e.o. sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 16.000 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar. Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw, niet alleen in de stad Nijmegen, maar ook in de ommelandgemeenten. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 16.000 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130 % te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden.



Afbeelding 4.1 Woningbehoefte gemeente Heumen (Bron: Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030)

De Woonagenda Subregio Nijmegen 2020-2030 gaat uit van de woningbehoefte volgens het regionale woningmarktonderzoek en van het programmeren van 130% plancapaciteit. Dat betekent dat in de subregio Nijmegen e.o. planologische ruimte nodig is voor ongeveer 20.500 woningen tot 2030.

4.3.1.3 Kwalitatieve woningbouwbehoefte

Volgens het regionale woningmarktonderzoek is er in de subregio behoefte aan tenminste 50% toevoeging van betaalbare woningen. Het gaat om sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (tot € 1.000,-) en sociale koopwoningen (tot € 355.000,-).

Het grootste gedeelte van de woningvoorraad staat er al. Er wordt gezocht naar noodzakelijk toevoegingen en naar mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter in te zetten. Overigens verschilt binnen de subregio de vraag naar type woningen per gemeente. Is in Nijmegen meer behoefte aan sociale en particuliere huurappartementen, in de ommelandgemeenten is er meer behoefte aan grondgebonden goedkope en betaalbare koopwoningen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030'

Voorliggend plan voorziet in een beperkte woningbouwontwikkeling in de kern Malden binnen de gemeente Heumen. Er is geen sprake van een dorpsuitbreiding aangezien wordt gebouwd op een inbreidingslocatie. Door woningen te bouwen die met name in trek zijn bij jongeren en levensloopbestendige appartementen die geschikt zijn voor starters en ouderen wordt aangesloten bij de afspraken die zijn gemaakt in de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030. Geconcludeerd worden dat voorliggend plan in overeenstemming is met het regionale beleid en de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het regionale beleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de voorliggend bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Structuurvisie Heumen 2025

4.4.1.1 Algemeen

In januari 2014 heeft de gemeente Heumen de Structuurvisie Heumen 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gemeentelijke ambitie op verschillende thema's weer. Daarnaast zijn voor meerdere deelgebieden 'gebiedsontwikkelingen' beschreven. De gemeente kiest voor een meer terughoudende rol waarin zij minder taken zelf gaat doen en meer een regierol op zich zal nemen. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Hierbij worden onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht.

4.4.1.2 Woningbouw in de kernen

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, met uitzondering van de onbebouwde terreinen ten westen van de Rijksweg in het zuiden van Malden. De Kanaalzone wordt gezien als transformatiegebied binnen de bebouwde kom van Malden en is in die zin een inbreidingslocatie.

In de drie overige kernen wordt met name ingezet op uitbreiding. Deze uitbreidingen vinden gefaseerd plaats in relatie tot de behoefte in het dorp op locaties aan de randen van het dorp. Bij de uitbreiding is aandacht voor de verweving van de kwaliteiten van landschap en dorp met als doel het landschap/ het buitengebied ook tot bij het bestaande dorp te brengen. Inbreiding is mogelijk op bebouwde percelen waar functiewijzigingen plaatsvinden en niet mogelijk op bestaande open ruimten, tenzij er hierdoor een stedenbouwkundige versterking van een dorpslint plaatsvindt.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Heumen 2025

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de structuurvisie Heumen 2025. Voorgenomen initiatief gaat uit van het transformeren van een inbreidingslocatie in het centrum van Malden. Bestaande leegstaande bebouwing wordt deels gesloopt en het museum wordt intern verbouwd ten behoeve van het wonen. De woningen en appartementen die worden gebouwd zijn geschikt voor starters, 1-/2-persoonshuishoudens, ouderen en doorstromers.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Heumen 2025.

4.4.2 Welstandsnota 2019 gemeente Heumen

4.4.2.1 Algemeen

In april 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Heumen de ‘Welstandsnota 2019’ vastgesteld. In de Welstandsnota 2019 is vastgelegd op welke wijze het welstandstoezicht in de gemeente Heumen is geregeld. Deze nota geeft de uitgangspunten voor wanneer een voorgenomen bouwwerk aan welstand wordt getoetst en bevat de criteria die in het geval van toetsing gelden.

4.4.2.2 Gebiedsgerichte welstandscriteria

Aan welke welstandscriteria bouwplannen voor nieuwe hoofdgebouwen worden getoetst, verschilt in de gemeente Heumen per gebiedstype. De gebiedstypes die worden onderscheiden zijn stedenbouwkundig samenhangend en vertonen kenmerkende architectonische eigenschappen. Deze bestaande kwaliteiten vormen de basis van het welstandstoezicht in de gebouwde omgeving.

In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Het plangebied valt binnen het welstandsgebied ‘Nieuwbouw centrum’.

4.4.2.3 Welstandsgebied ‘Nieuwbouw centrum’

Voor het welstandsgebied ‘Nieuwbouw centrum’ gelden de volgende voorwaarden:

Plaatsing

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gerealiseerd en/of nog beoogde centrumkwaliteiten van het gebied.
- Het overwegend half open bebouwingbeeld van herkenbare individuele panden aan ruime openbare ruimten wordt in stand gehouden.
- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.

Massavorm

- De massa en vorm van nieuwbouw wordt zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bouwhoogte wordt afgestemd op de bouwhoogte (van 3 tot 5 bouwlagen) van de belendende omgeving.
- Verspringingen in de dakgoothoogte blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.
- De vormgeving van het dak is afgestemd op de stijl van het betreffende pand.

Gevelopbouw en -indeling

- Waar tussenruimten tussen de panden gelijk of kleiner is dan 2x de gemiddelde gevelbreedte van de naastliggende panden, sluit nieuwbouw aan bij de kenmerken van de bebouwing in de directe omgeving. Bij grotere tussenruimten is een grotere vrijheid in stijlkenmerken, ritmiek, gevelopeningen en toevoegingen toegestaan.
- De geleding van de gevel is verticaal gericht.
- Alle gevels gericht naar, of zichtbaar vanuit de openbare ruimte, zijn ten minste op voetgangersniveau voorzien van gevelopeningen. Blinde gevels zijn, zeker op begane grondniveau, niet toegestaan.
- Plaatsing en behandeling van de hoofdentree krijgt bijzondere aandacht.

Materiaal en kleur

- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof kunnen alleen worden toegepast bij beplating van gedeelten van gevels, als het past bij de belendende panden.
- De kleuren van in het zicht komende dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet toegestaan.

4.4.2.4 Toetsing van het initiatief aan de welstandsnota 2019 gemeente Heumen

Ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen en appartementen zal het ontwerp door de gemeente worden getoetst aan de geldende welstandscriteria. De stedenbouwkundige opzet is reeds beoordeeld door de gemeentelijk stedenbouwkundige en akkoord bevonden.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Doordat er 10 geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, is het van belang om te bepalen of er ter plaatse van de woningen mogelijk sprake is van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en/of industrielawaai. Hierna wordt nader op deze aspecten ingegaan.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Woningen worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor geldende zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2).

In de nabijheid van het plangebied liggen twee 50 km/uur wegen, met een bijbehorende wettelijke geluidszone van 250 meter. Het plangebied ligt binnen deze geluidszone waarmee deze wegen in ogenschouw genomen dienen te worden voor dit onderzoek. Dit zijn de wegen:

- Groesebeekseweg
- N844 rijksweg

Naast deze twee 50 km/uur wegen liggen er nog twee, voor dit onderzoek belangrijke, 30 km/uur wegen in de nabijheid van het plangebied, dit zijn de Broeksingel en de Broekkant. Op deze wegen kunnen hoge intensiteiten verwacht worden en deze zijn dus in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook meegenomen in het onderzoek. De overige 30 km/uur wegen in de nabijheid van het plangebied worden in het kader van dit onderzoek niet relevant geacht. Deze wegen hebben naar verwachting lage verkeersintensiteiten, aangezien deze wegen voornamelijk toegangswegen vormen voor de aanliggende woonwijken.

Om de geluidsbelasting van de wegen in kaart te brengen is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van de omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de woningen en appartementen is voor het aspect wegverkeerslawaai dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval heeft Terra Agribusiness BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en de conclusie van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport die in bijlage 2 van deze toelichting is opgenomen.

Verkennd bodemonderzoek (NEN5740)

In het bovengrondmengmonster (BM1) zijn lichte verhogingen zink, kwik, lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het ondergrondmengmonster (OM1) is een lichte verhoging lood aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) is een lichte verhoging zink aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid ten aanzien van externe veiligheid

5.4.1.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.1.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.1.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10⁻⁶ per jaar

betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.1.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.2 Situatie in het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in het centrum van Malden waar sprake is van functiemenging. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de bestemmingen benoemd welke eventueel van invloed kunnen zijn op het plangebied. Tevens is aangegeven onder welke categorie de functies in de bestemming valt, welke richtafstand voor het omgevingstype 'gemengd gebied' geadviseerd wordt en wat de afstand van deze bestemming tot het plangebied is.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied in meters	Daadwerkelijke afstand in meters (bouwvlak – bestemmingsvlak)
Gemeentehuis (Kerkplein 6)	1	0	12
Multifunctioneel centrum met bibliotheek (Kerkplein 8)	1	0	16
Basisschool de Komeet (Broeksingel 88)	2	10	65
Bioscoop (Kerkplein 14)	2	10	45
Kerk (Kerkplein 4a)	2	10	47

De milieubelastende functies zijn gelegen buiten de richtafstanden. Dit betekent dat de beoogde woningen en appartementen in het plangebied geen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Daarom wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van diersoorten en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Sint Jansberg' dat is gelegen op circa 6,9 kilometer afstand van het plangebied.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, zijn door BJZ.nu berekeningen uitgevoerd met de AERIUS calculator 2020 (Bijlage 3). Geconcludeerd wordt dat in de aanlegfase en de gebruiksfase van het voornemen per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.6.1.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In of in de directe nabijheid van het NNN/GNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.4 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van het NNN/GNN weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN/GNN (Bron: Provincie Gelderland)

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 420 meter van het dichtstbijzijnde gebied begrensd als NNN/GNN. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN/GNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het kader van soortenbescherming is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor voorliggend plan. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot geschikt functioneel leefgebied van beschermde dieren. Mogelijk benutten verschillende vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust- en voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten amfibieën er een vaste (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde groundbonden zoogdieren en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.6.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN.

Er is geen nader ecologisch onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te mogen voeren, overeenkomstig wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft Laagland Archeologie VOF een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het plangebied kent namelijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting’. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen (bijlage 5).

5.7.1.2 Situatie plangebied

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Als ontgravingen onder het niveau van 10,10 m +NAP noodzakelijk zijn voor de nieuwbouw wordt op basis van de onderzoeksresultaten nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems).

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Heumen. De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de gemeente Heumen.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch (aardewerk, vuursteen, oude funderingen, opvallende donkere verkleuringen in het gele zand etc.) worden aangetroffen, waarvan men redelijkerwijs mag vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 5.10 Erfgoedwet).

Inventariserend veldonderzoek – proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de resultaten van het onderzoek ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek kan er geconcludeerd worden dat binnen het onderzoeksgebied archeologische resten aanwezig zijn. Deze resten behoren tot historische bewoning, die gedateerd kan worden vanaf de 16^e tot 18^e eeuw.

De vindplaats is gewaardeerd conform de KNA waarderings-criteria en is als niet behoudenswaardig gewaardeerd. Dit heeft voornamelijk te maken met het aspect inhoudelijke kwaliteit.

Op basis van deze waardering wordt er geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd. Wij adviseren dat het plangebied wordt vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Heumen.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is tevens geen sprake van overige bijzondere cultuurhistorische waarden.

Opgemerkt wordt dat het bestaande pand ‘De Muse’ een karakteristiek pand betreft. In de voorgenomen ontwikkeling wordt dit karakteristieke pand dan ook behouden en herontwikkeld naar twee woningen. De uiterlijke verschijningsvorm blijft behouden zodat het karakteristieke beeld van de bebouwing in het centrum gehandhaafd blijft.

Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, mits het aanvullende archeologische proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd, het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van circa 5,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 3) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het herzien van het bestemmingsplan.. Dit betekent dat de ontwikkeling in het voorgenomen bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

In voorliggend geval is sprake van nieuwbouw van 10 woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de bouw van 2 woningen in bestaande bebouwing en 8 nieuwe appartementen. Het gaat om een zeer kleinschalige ontwikkeling in een centrumgebied waarbij het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de nu toegestane functies niet toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, geen sprake van een nieuwe functie die leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2016-2021 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

6.1.4 Waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat is voor plannen met een toename van verharding compenserende waterberging nodig.

In feite is waterberging extra ruimte in sloten. Hiermee kan (regen)water uit de omgeving worden opgevangen. Technisch gezien is waterberging de ruimte tussen het zomerwaterpeil in de sloot en de bovenzijde van de oever. Het waterschap bepaalt aan de hand van normbuien hoeveel waterberging nodig is. Er zijn vuistregels vastgesteld voor de benodigde waterberging in ruimtelijke plannen.

De benodigde ruimte voor waterberging dient berekend te worden op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen.

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden-bergen-afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie;
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang);
- Hemelwater bergen in kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

Indien een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) bevinden en mag bij een ontwerpbum T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem bedraagt 48 tot 96 uur.

6.1.5 Waterbeleid gemeente Heumen

Het (hemel)waterbeleid van de gemeente Heumen is onder meer vastgelegd in het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018 - 2022.

Voor alle nieuwbouwplannen binnen de gemeente Heumen geldt dat het regenwater op eigen perceel verzameld en verwerkt dient te worden. Het regenwater mag niet meer bij het vuilwaterriool worden aangesloten of oppervlakkig afstromen naar de openbare ruimte.

De gemeente Heumen conformeert zich aan het beleid van het waterschap. De eis vanuit het waterschap voor solitaire infiltratiesystemen (dus zonder overloop op een sloot) dienen minimaal 66,4 mm/m² verhard oppervlak te kunnen bergen. Bij een systeem met een overloop op het watersysteem van het waterschap moet minimaal 43,6 mm/m² verhard oppervlak geborgen worden, waarbij maximaal 1,5 l/s/ha op het watersysteem mag worden geloosd. Voor het aansluiten van water of een overloop op het watersysteem van het waterschap moet een vergunning worden aangevraagd of gemeld worden.

De wijze van infiltreren, bergen en verwerken van het hemelwater op eigen terrein is ter invulling van de perceeleigenaar. Bij de keuze en aanleg van een voorziening dient te worden voorkomen dat er afval in het hemelwatersysteem wordt geloosd. Daarnaast dient gebruik te worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwproducten en werkwijzen. Er wordt derhalve geadviseerd gebruik te maken van niet uitlogbare bouwmaterialen of materialen die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient een voorziening bij voorkeur inspecteerbaar en reinigbaar te zijn. Het systeem dient binnen 48 uur weer leeg te zijn zodat de volledige bergingscapaciteit weer beschikbaar is.

De gemeente adviseert binnen stedelijk gebied om minimaal 20 tot 30 mm in een voorziening te bergen met een overloop op eigen terrein. De overloop mag daarbij geen overlast voor de omgeving opleveren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Rivierenland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de standaard waterparagraaf van de watertoets van

toepassing is. Dit betekent dat het waterschap akkoord is met het planvoornemen. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Afvalwater

Voor het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande riool ter plaatse van het plangebied.

Hemelwater

De vrijstelling van compensatie van het waterschap is alleen van toepassing bij waterberging in open water. Daarvan is in dit geval geen sprake. Bovendien heeft de gemeente Heumen het beleid dat al het regenwater van nieuwe daken en overige nieuwe verhardingen op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd moet worden.

Naar aanleiding van een overleg tussen initiatiefnemer en gemeente Heumen is afgesproken dat er wordt uit gegaan van een worst-case scenario waarin het gehele plangebied verhard wordt. Dit komt overeen met 1.045 m² afvoerend verhard oppervlak. De impressiebeelden in hoofdstuk 3 laten het een en ander aan groen zien rond de parkeervakken en de entree van de nieuwbouw. Tevens is een vergroening van het kerkplein te zien, onder andere rond de bestaande lindebomen. Hierdoor zal het verharde oppervlak in werkelijkheid minder zijn. Een statische bergingseis van $T=100+10\% = 66,4 \text{ mm/m}^2$ is van toepassing. Uitgaande van een worst case van 1.045 m² aan verharding op deze locatie zijn waterbergingsvoorzieningen met een capaciteit van $(1.045 \times 0,0664) 69,40 \text{ m}^3$ nodig.

Zoals uit bijlage 8 van deze toelichting blijkt kan worden voldaan aan de bergingseis door middel van infiltratievoorzieningen in de erfverharding, tuin en daken van de bebouwing. Geconcludeerd wordt dat aan de waterbergingseis op eigen perceel wordt voldaan.

Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen is pas bekend hoeveel verhard oppervlakte er gerealiseerd wordt. Mede daarom betreft de in deze paragraaf berekende waterberging een schatting op basis van een worst-case scenario, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is. Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn bijvoorbeeld grindkoffers of kratten. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de groenvoorzieningen rekening te houden met de waterberging. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Wijzigingsbevoegdheid: op welke onderdelen Burgenmeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
Dit artikel bevat algemene bouwregels omtrent bestaande afwijkende maatvoering en van ondergronds bouwen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiding bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9)*
Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis ex artikel 3.6, lid 1 sub d, van de Wet ruimtelijke ordening, is een specifieke procedure van toepassing.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In de overige regels zijn bepalingen ten behoeven van het parkeren opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Wonen’ (Artikel 3)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, tuinen en erven en parkeren. In de bouwregels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en gebouwen, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Daarnaast is op de verbeelding vastgelegd middels de aanduiding ‘gestapeld’ waar de appartementen moeten worden gebouwd. Tot slot is met de

aanduiding maximum aantal wooneenheden het aantal woningen vastgelegd en middels maatvoering vereisten de bouw- en goothoogte vastgelegd.

‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden in de gronden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Heumen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

9.4 Participatie

Begin september 2021 heeft in het kader van Vitaal Centrum Malden een bijeenkomst plaatsgevonden waarin de gemeente de ideeën voor het centrum van Malden gedeeld heeft. Hier heeft ook initiatiefnemer van de planontwikkeling De Muse aan deelgenomen. De eerste ideeën zijn gedeeld en bewoners van Malden konden hierop reageren.

Daarnaast heeft er op 22 februari 2022 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor direct omwonenden. De bewoners, gebruikers en eigenaren van de panden en woningen gelegen aan het Kerkplein en de Winkeliersvereniging, Erfgoedplatform en Stichting Heemkunde Malden hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen. Op de avond zelf zijn aan de aanwezigen aan hand van een aantal presentatieborden de plannen en ideeën voor locatie de Muse toegelicht.

BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan Ecologie

Bijlage 5 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 6 Proefsleuven onderzoek

Bijlage 7 Watertoetsresultaat

Bijlage 8 Notitie haalbaarheid infiltratie regenwater

