

Bestemmingsplan – Toelichting

“Rijksweg 60, Malden”



Realisatie 9 appartementen op het perceel Rijksweg 60, Malden

Identificatienummer: NL.IMRO.0252.MAAbpRijksweg60-VA01

16 maart 2023

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Inleiding	4
1.2 Ligging en globale begrenzing	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	
4.1 Milieueffectrapportage	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	17
4.5 Geurhinder	18
4.6 Bodem	18
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Kabels en leidingen	22
4.9 Waterparagraaf	22
4.10 Flora en Fauna	24
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.12 Verkeer en Parkeren	29
Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet	
5.1 Algemene opzet	30
5.2 Toelichting op de regels en verbeelding	30
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	
6.1 Algemeen	32
6.2 Plan specifiek	32
Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak	
7.1 Inleiding	33
7.2 Inspraak / vooroverleg	33
7.3 Vaststellingsprocedure	33
7.4 Beroep	33

Bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1:	Situatietekening bestaande situatie;
Bijlage 2:	Situatietekening toekomstige situatie;
Bijlage 3:	Plattegrond begane grond en 1 ^{ste} verdieping;
Bijlage 4:	Plattegrond 2 ^{de} verdieping;
Bijlage 5:	Plattegrond dakoverzicht;
Bijlage 6:	West- en noordgevel;
Bijlage 7:	Oost- en zuidgevel;
Bijlage 8:	Gesprekverslag 1;
Bijlage 9:	Gesprekverslag 2;
Bijlage 10:	Gesprekverslag 3;
Bijlage 11:	Gesprekverslag 4;
Bijlage 12:	Gesprekverslag 5;
Bijlage 13:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
Bijlage 14:	Bodemonderzoek;
Bijlage 15:	Quicksan ecologisch onderzoek;
Bijlage 16:	Stikstofberekening.

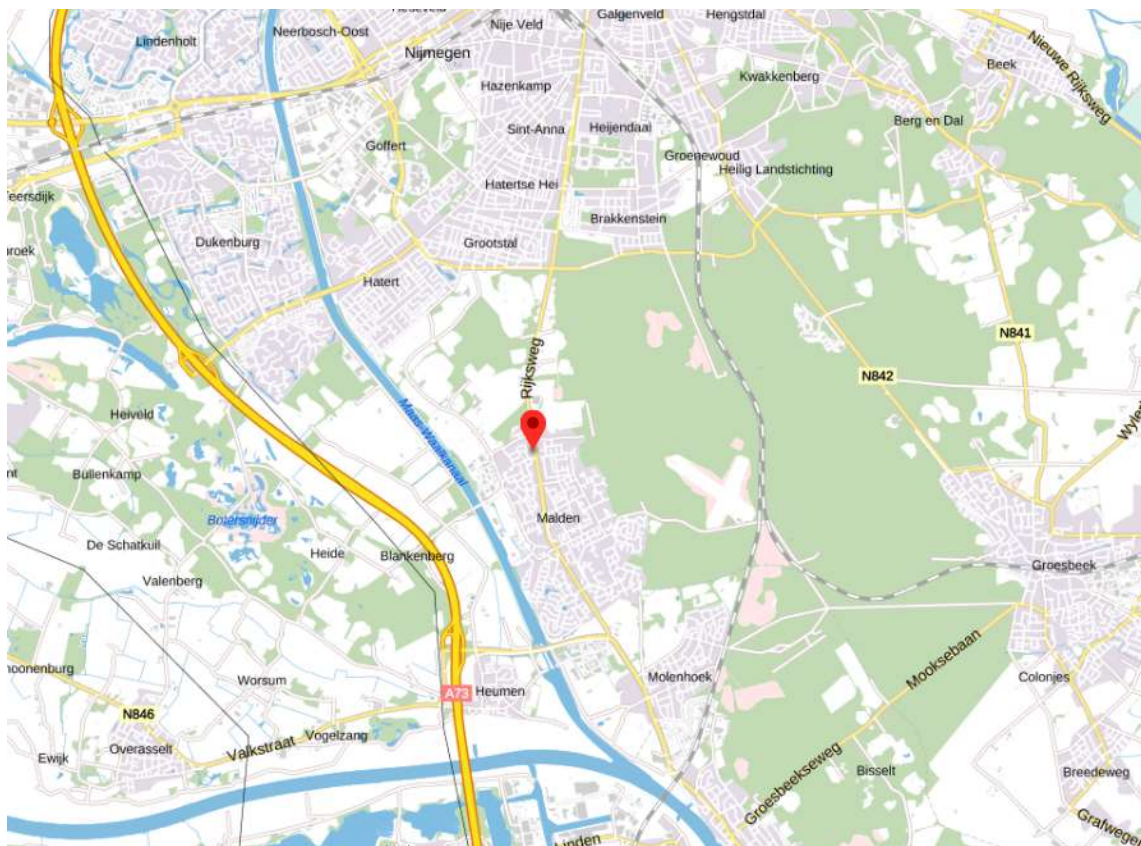
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De eigenaren (verder: initiatiefnemers) van het perceel Rijksweg 60, Malden zijn voornemens een woongebouw met 9 appartementen te realiseren. Het initiatief is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg 60 en is gelegen aan de noordzijde van het dorp Malden. Malden is een dorp in de gemeente Heumen en telt circa 11.200 inwoners en is daarmee het grootste dorp in de gemeente. Het dorp is gelegen ten zuiden van Nijmegen en grenst aan de A73. De Rijksweg is de doorgaande weg door Malden, richting Nijmegen.



Afbeelding 1: Topografische kaart van de omgeving van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk (burger)woningen en één horecabedrijf.

Het nieuw te realiseren woongebouw voor 9 appartementen wordt aan de oostzijde van het perceel gerealiseerd. Het perceel wordt ontsloten op de Rijksweg en is op dit moment nog in gebruik ten behoeve van de bestaande vrijstaande woning.

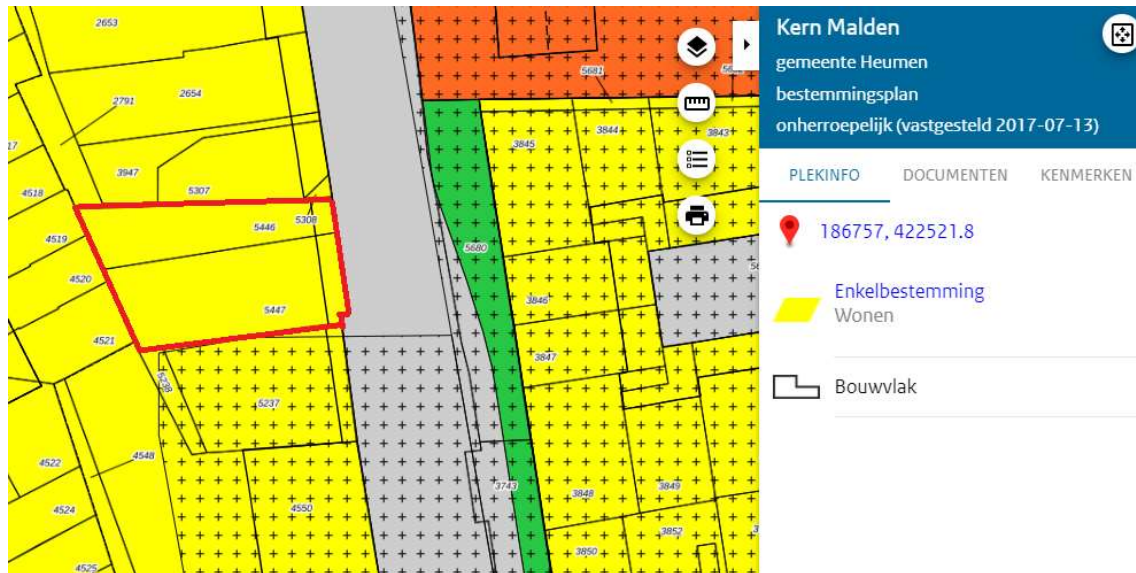
Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Heumen, sectie G, nummers 5446 en 5447. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1.272 m². Op afbeelding 2 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Kern Malden” (vastgesteld 13 juli 2017) het geldende bestemmingsplan. Het gehele perceel heeft de bestemming “Wonen”. Daarnaast is bijna voor het volledige perceel een bouwvlak opgenomen.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan ‘Kern Malden’ (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven ten slotte is in hoofdstuk 6 de bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel is in momenteel in gebruik ten behoeve van de bestaande vrijstaande (burger)woning (bijlage 1). De bebouwingsdichtheid van het perceel is zeer laag, zeker ten opzichte van naastgelegen percelen. De locatie is daarmee een potentiële ontwikkelingslocatie. In onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan met als achtergrond de luchtfoto is de lage bebouwingsdichtheid duidelijk zichtbaar.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding + luchtfoto (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is omringd door woningen waardoor een woningbouwontwikkeling ook de meest logische ontwikkeling is voor het perceel. In de omgeving is één (horeca)bedrijf gevestigd ten noordoosten van het plangebied aan de overzijde van de Rijksweg.



Afbeelding 5: Foto huidige situatie (bron: www.googlemaps.com)

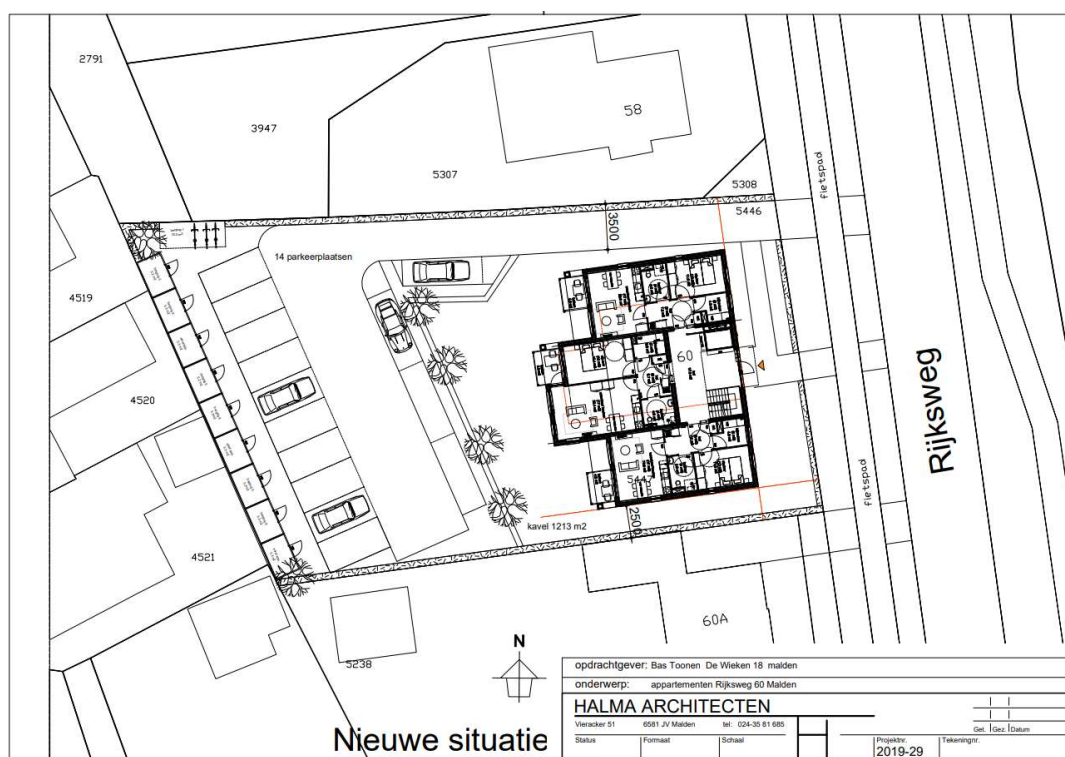
2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens een woongebouw met 9 appartementen te realiseren, na sloop van de bestaande woning. Het perceel, met een oppervlakte van 1.272 m², gelegen in een woonomgeving, biedt voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling.

Onderstaande afbeelding (bijlage 2) geeft een impressie van de nieuwe situatie. Het woongebouw is gesitueerd in de bestaande rooilijn van de naastgelegen woningen. Daarnaast sluit de omvang van het nieuwe woongebouw goed aan op de naastgelegen percelen.

De ontsluiting van het perceel is voorzien aan de noordoostzijde van het perceel. Er worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, dat komt neer op 1,5 parkeerplaats per appartement, waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan.

De bergruimte is voorzien aan de westzijde van het perceel en vormt tevens de erfafscheiding met aangrenzende woonpercelen.



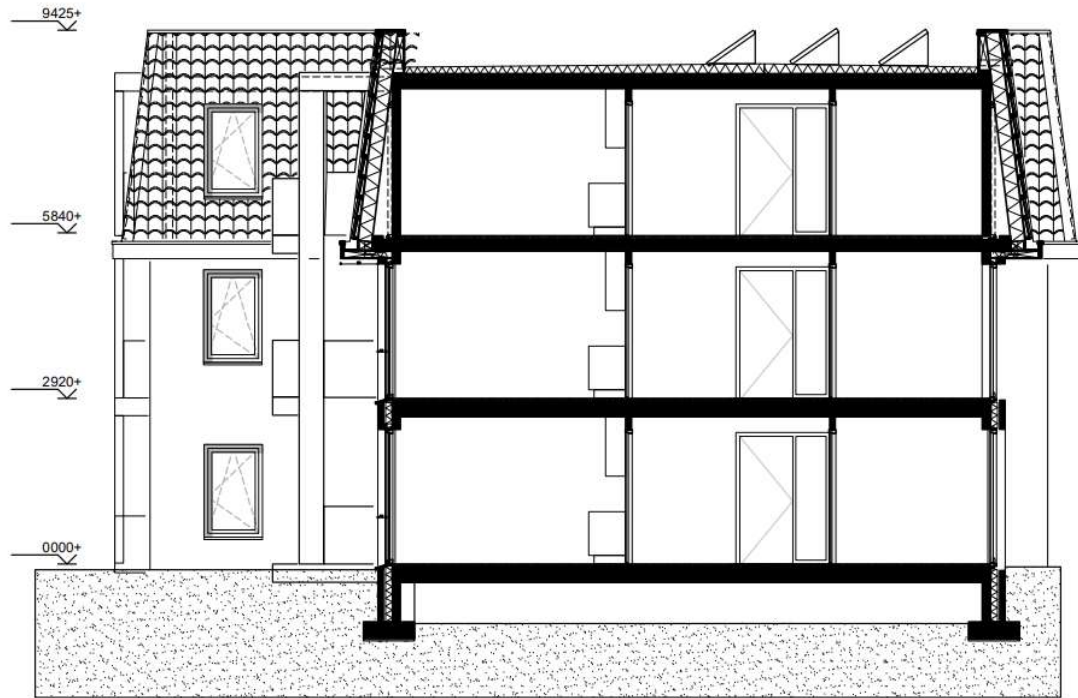
Afbeelding 6: Nieuwe situatie (bron: Halma Architecten)

De oppervlakte van de appartementen, circa 50 m², sluit aan bij de vraag uit de markt. De plattegronden van de appartementen zijn opgenomen in de bijlagen 3, 4 en 5. De appartementen zijn voor verschillende doelgroepen geschikt zoals senioren, alleenstaande en starters. Door de korte afstand tot het centrum is het een geschikte woningbouwlocatie voor senioren, waardoor de gewenste doorstroming op de woningmarkt wordt gerealiseerd.

Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande woningen in de omgeving en is daarmee passend in de stedenbouwkundige structuur. Het pand wordt gerealiseerd in de bestaande rooilijn en qua omvang in balans met het in verhouding grote perceel ten opzichte van de omgeving. De balkons aan de achterzijde komen overheen met de huidige bouw mogelijkheden en zijn planologisch dan ook geen verslechtering ten op zichte van de bestaande planologische mogelijkheden. Voor de privacy van de

bewoners van naastgelegen percelen worden de zijwangen van de glazen balkonhekken op de eerste en tweede verdieping uitgevoerd in matglas.

Het beoogde woongebouw wordt gerealiseerd in 2 bouwlagen met een kap. In onderstaande doorsnede en bijlagen 6 en 7 zijn de bouw- en goothoogte inzichtelijk gemaakt. De goot- en bouwhoogte zijn passend in de omgeving en sluiten ook aan bij de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 7: Doorsnede (bron: Halma Architecten)



Afbeelding 8: Voorgevel (bron: Halma Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Combinaties van functies gaan voor eenvoudige 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 de ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet in de sloop van een vrijstaande woning en de realisatie van een woongebouw met 9 appartementen. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen maar ook bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Er is uitsluitend sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij er geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht motiveringsinstrument, dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven, dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”*.

Beoordeling en conclusie

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2016:1503) blijkt, dat het toevoegen van 8 woningen (9 in totaal) niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Om deze redenen is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart 2019 inwerking 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. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: 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

Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken. Doe-principes in het kort:

- Doen: We kijken breed met focus en zoeken actief ruimte
- Laten: We stimuleren niets buiten onze visie
- Zelf: We nemen zelf verantwoordelijkheid en geven het goede voorbeeld
- Samen: We doen het samen en met oog voor innovatie

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De Rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze Rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de Rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de juiste stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wonen in Dynamisch Gelderland

De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze opgave werken partijen in de regio in het kader van de Regionale Woonagenda verder uit. De bestaande gebouwde voorraad staat daarbij centraal. Afspraken worden gemaakt over aanpassing van bestaande woningen, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, het benutten van kansen van functieverandering en tenslotte de nieuwbouw. Duurzaamheid en kwaliteit gaan hand in hand. Kwaliteit moet meer inhouden dan kwalitatieve aspecten (betaalbaarheid, aandeel huur en aandeel ouderenwoningen). Het gaat ook om gebruikskwaliteit, bouwkundige kwaliteit, energetische kwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving. De kwaliteitsaspecten worden geagendeerd via de Regionale Woonagenda's, waarbij alle relevante partijen in een regio betrokken worden. Daarbij kan het gaan over betaalbaarheid, het aandeel huur en het aandeel ouderenwoningen en andere kwalitatieve aspecten, afhankelijk van de situatie in de betreffende regio.

Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen.

Beoordeling en conclusie

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan betreft een kleinschalige ontwikkeling met voor de realisatie van 9 appartementen. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

Regionale woonafspraken

In regionaal verband is een bovengrens voor het aantal te bouwen woningen bepaald en heeft de gemeente een keuze gemaakt voor te realiseren projecten. Door te sturen op kwaliteit sluiten plannen beter aan op de lokale vraag. In de gemeente Heumen en vooral in de kern Malden is veel vraag naar kleine huurappartementen. Het beoogde plan met 9 appartementen van circa 50 m² sluit hiermee goed aan op de actuele vraag en past daarmee binnen de regionale woonafspraken.

Beoordeling en conclusie

Het realiseren van een woongebouw met 9 appartementen op het perceel Rijksweg 60, Malden, sluit aan bij de behoefte voor kleinere woningen en sluit daarmee aan bij de regionale doelstellingen. Verder zal het woongebouw voldoen aan de duurzaamheidseisen, dit sluit aan bij de doelstellingen voor een energieneutrale gebouwde omgeving. Dit wordt gedaan door het gebruik van zonnepanelen, duurzame materialen en gasloos bouwen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heumen 2025

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

De kern Malden is het grootste dorp binnen de gemeente Heumen. Er wonen ruim 11.000 inwoners. Malden is de hoofdkern van de gemeente en beschikt over een omvangrijk aanbod aan voorzieningen, waaronder: het winkelcentrum, zorgcentra, het gemeentehuis, het cultureel centrum, de bioscoop, het zwembad en de bibliotheek. Malden is ruimtelijk opgebouwd uit in de tijd opeenvolgend gebouwde woonwijken die rondom het centrum zijn aangelegd. Als gevolg hiervan neemt het centrum nog altijd een vrij centrale plek in binnen het dorp. Wel is met de groei en vernieuwing van het dorp een groot deel van de historische bebouwing en het historische karakter verdwenen.

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

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.

Met dit bestemmingsplan wordt het bebouwingslint ten westen van de Rijksweg in het noorden van Malden aangevuld met één nieuw volume ten behoeve van 9 appartementen passend binnen de bestaande korrelgrootte van de aanwezige lintbebouwing.

Beoordeling en conclusie

Het plan past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan wordt een woongebouw voor 9 appartementen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., omdat er gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Er is daarom geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het initiatief voorziet in de bouw een woongebouw voor 9 appartementen. De woning is geluidsgevoelig volgens de Wgh. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd naar de gevelbelasting van het wegverkeerslawaaai van de wegen in de omgeving van het plangebied. De onderzoeksresultaten zijn getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Het onderzoek wegverkeerslawaaai is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

Relevante wegen

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg N844. Overige wegen zijn vanwege de afstand tot het plangebied en/of de beperkte verkeersintensiteiten als niet relevant aangemerkt.

Op basis van de uitgangspunten is een akoestisch rekenmodel opgesteld (bijlage 13) waarmee de geluidbelasting vanwege wegverkeer is berekend op de gevels van de geprojecteerde woningen. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van een rekenmodel gebaseerd op de Standaardrekenmethode II (SRM II) zoals genoemd in het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012'

Beoordeling

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de appartementen ten hoogste 61 dB bedraagt (incl. aftrek). Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De achterzijde (westgevel) van het gebouw is volledig geluidluw, de optredende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 43 dB (incl. aftrek).

In verband met de verhoogde geluidbelasting is onderzocht of (realistische) maatregelen mogelijk zijn waarmee de geluidbelasting ter plaatse van de planlocatie teruggebracht kan worden. Voor het

verlenen van een hogere waarde zijn in het gemeentelijk geluidbeleid voorwaarden opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat bijna overal kan worden voldaan aan deze voorwaarden, elk appartement beschikt in elk geval over één geluidluwe buitenruimte en één verblijfsruimte gesitueerd aan de geluidluwe zijde, echter niet elk appartement is voorzien van een slaapkamer aan de geluidluwe zijde.

Bij het onderzoeken van maatregelen wordt, conform de voorwaarden in de Wet geluidhinder, de voorkeursvolgorde bron-overdracht-ontvanger aangehouden.

Bronmaatregelen

Maatregelen ten aanzien van de snelheid worden niet realistisch geacht. Ook maatregelen betreffende de wegdekverharding worden niet realistisch geacht, omdat de Rijksweg reeds is voorzien van geluid reducerende wegbedekking.

Overdrachtsmaatregelen

Maatregelen in de overdracht kunnen bestaan uit het plaatsen van een scherm langs de Rijksweg. Gegeven het aantal bouwlagen (tot 3 verdiepingen) en de beperkte afstand van het gebouw tot de weg dient het beoogde scherm een aanzienlijke hoogte te hebben. Het plaatsen van een dergelijk scherm is mede om die reden vanuit stedenbouwkundig oogpunt minder wenselijk.

Maatregelen bij de ontvanger

Door de situering van de appartementen binnen het bouwblok beschikt ieder appartement over een geluidluwe zijde, waar tevens de buitenruimte is gesitueerd. Niet ieder appartement beschikt ook over een slaapkamer aan de geluidluwe zijde. Dit wordt vanuit het gemeentelijk geluidbeleid wel als randvoorwaarde gesteld (artikel 13).

Vanwege de vorm van de appartementen is het ontwerptechnisch moeilijk om bij alle appartementen zowel buitenruimte als slaapkamer aan de geluidluwe zijde te realiseren. In het ontwerp is er vooralsnog voor gekozen om de buitenruimte aan de geluidluwe zijde te realiseren. In de slaapkamers wordt uiteraard -middels een goede geluidwering van de gevel- een goed akoestisch binnenklimaat gerealiseerd, waarmee slaapverstoring wordt voorkomen.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de appartementen ten hoogste 61 dB bedraagt, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve overschreden. De nieuwe appartementen vervangen de huidige bebouwing én de achterzijde van de woning is geluidluw waardoor elk appartement beschikt over ten minste één geluidluwe verblijfsruimte en buitenruimte aan de geluidluwe zijde. Enkele appartementen beschikken ook over een slaapkamer gesitueerd aan de geluidluwe zijde. Dit geldt echter niet voor alle appartementen. Onderzocht is of de geluidbelasting ter plaatse van de overige, meer geluidbelaste, slaapkamers kan worden teruggebracht naar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dit blijkt niet mogelijk zonder ingrijpende ontwerpwijzigingen door te voeren. Voor dit aspect wordt om die reden een afwijking van het gemeentelijk geluidbeleid gevraagd.

Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden lag van 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 voor belanghebbenden ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 15 november 2022 besloot B&W de hogere waarden vast te stellen. Het besluit Hogere grenswaarden lag van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter inzage voor beroep. Er is geen beroep ingesteld tegen het besluit. Het besluit is met ingang van 5 november 2023 onherroepelijk in werking getreden.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woongebouw voor 9 appartementen. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De bebouwingmogelijkheden blijven immers nagenoeg gelijk aan de huidige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het plan leidt wel tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar is beperkt en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongebouw met 9 appartementen. Er wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Met de realisatie van 9 appartementen wordt een milieugevoelige functie mogelijk gemaakt (binnen een bestaande woonbestemming).

In de directe omgeving van het plangebied is één (horeca)bedrijf aanwezig. Dit bedrijf ligt echter op voldoende afstand van het nieuwe woongebouw (ruim 50 meter). Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van de VNG (richtafstand voor restaurants is 10 meter).

Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geuruitstraling) gevestigd. Het aspect 'geur' zorgt daarom ook niet voor belemmeringen in dit plan.

4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie

en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Er is opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn in bijgevoegde rapportage (bijlage 14) opgenomen.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een woongebouw voor 9 appartementen mogelijk. Gelet op de geldende bestemming (wonen) is er geen sprake van een functiewijziging. Omdat er sprake is van een toename van het aantal woningen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten is gebleken dat de grond geschikt is voor het toekomstige gebruik. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort, om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt bij het huidige externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden geacht (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). Voor beide "risiconormen" geldt dat hoe groter de afstand tussen een plangebied en een risicobron is, des te kleiner de impact van het plan zal zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10^{-6} jr/contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt geen wettelijke norm maar een oriëntatiewaarde die dient als uitgangspunt in de verantwoording van het groepsrisico.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.

Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

Beoordeling en verantwoording

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Afbeelding 9: Uitsnede provinciale risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Uit de zowel de gegevens vanuit de provinciale risicokaart als de gemeentelijke signaleringskaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting. De meest nabijgelegen inrichting betreft een gasontvangststation op circa 1000 m ten zuidoosten van het plangebied met een plaatsgebonden risicocontour van 15 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Uit de zowel de gegevens vanuit de provinciale risicokaart als de gemeentelijke signaleringskaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over weg, water en/of spoor. Het Maas-Waal kanaal is als onderdeel van de basisnetroute 'water' op circa 800 m ten westen van het plangebied gelegen. De A73 als onderdeel van de basisnetroute 'weg' ligt nog verder ten westen van het plangebied.

Voor zover het plangebied al is gelegen binnen het invloedsgebied van een vervoersas, is deze in ieder geval buiten het aandachtsgebied gesitueerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet van invloed op deze ontwikkeling. Aangezien met dit bestemmingsplan geen kwetsbare functies (ouderenzorg, kinderopvang, school) worden gerealiseerd, hebben de bewoners voldoende mogelijkheden tot zelfredzaamheid. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet van invloed op deze ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Uit de zowel de gegevens vanuit de provinciale risicokaart als de gemeentelijke signaleringskaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding. De meest nabijgelegen buisleiding betreft een aardgastransportleiding van 6,6 inch op circa 200 m ten noorden en oosten van het plangebied met een plaatsgebonden risicocontour van 0 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op de eerder genoemde transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4.9 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 'Koers houden en kansen benutten', Nota riolering 'Samen door één buis' (2012) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeente: Waterplan Heumen (2008) en Gemeentelijk RioleringsPlan 2018 - 2022.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Op basis van het beleid van het Waterschap dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. Op basis van het gemeentelijk beleid wordt bij sloop / herbouw niet naar de oorspronkelijke verhardingssituatie gekeken. Er dient te worden onderbouwd hoe het hemelwater in de nieuwe situatie wordt geïnfiltreerd.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale

aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuïen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit :

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich 50 cm of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur te bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

Beoordeling en conclusie

Dit plan voorziet in de realisatie van een woongebouw voor 9 appartementen na sloop van de bestaande woning. De nieuwe bebouwing is vergelijkbaar met de huidige planologische mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. De omvang van het bouwvlak neemt zelfs af. Desondanks dient te worden onderbouwd op welke wijze het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Gezien de oppervlakte van het plangebied is er voldoende ruimte in het plangebied aanwezig om compensatie te realiseren in de vorm van greppels (infiltratie) door middel van infiltratiekoffers onder de terreinverharding. Het water kan gezien de goede doorlatendheid van de bodem ter plaatse in de bodem infiltreren. In onderstaande afbeelding is aangegeven middels een blauwe arcering waar de infiltratiekragen kunnen worden gerealiseerd. De exacte invulling van deze waterberging wordt vrij gelaten en is aan de initiatiefnemers en zal bij de omgevingsvergunning voor het bouwen middels een waterplan waarbij de bovengenoemde uitgangspunten in zijn verwerkt worden aangeleverd.



Afbeelding 10: Waterberging (bron: Oostzee Ontwerp en Omgeving)

Uitgangspunten waterberging

-Op eigen perceel 66,4 mm statische berging

-Ledigingstijd 48 uur

-Voorziening 50 cm boven de GHG.

-In het waterhuishoudkundig plan moet speciale aandacht worden geschonken aan het voorkomen van doorschieten van regenwater naar de lager gelegen achter burens. Regenwater mag niet worden geloosd op de openbare ruimte;

-Eventuele hoogteverschillen dienen op een duurzame wijze te worden opgevangen.

Op basis van de nieuwe situatie zal circa 66% van het perceel worden verhard.

$1213\text{m}^2 * 66\% = 800\text{m}^2 \times 66,4 = 53\text{m}^3$ berging. Een oplossing zal deels in oppervlakkige berging gevonden kunnen worden. Maar belangrijk is dat dit geen negatieve gevolgen (afwateren naar de omgeving) voor de omringende percelen mag hebben.

Bouwpeil

Minimaal 25-30 cm boven fietspad

DWA

Aansluiten op gemengd riool in fietspad. Hergebruik mogelijkheden van bestaande aansluiting bezien in overleg met rioolbeheerder. Bij vergroten aansluiting worden werkelijke kosten doorberekend aan de initiatiefnemer.

Verder wordt het dakoppervlak van de nieuwe bebouwing niet aangesloten op het gemeentelijk riool en wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. De vuilwaterriolering van de woningen in het plangebied wordt aangesloten op het vuilwaterriool in de Rijksweg.

Er is een digitale watertoets uitgevoerd via www.dewatertoets.nl. Hier zijn geen bijzonderheden uit naar voren gekomen. Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of wijzigingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming

Ligging plangebied t.o.v. GNN, GO, WV & GR

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied. Gronden die tot de Groene ontwikkelingszone behoren liggen op minimaal 250 meter afstand van het plangebied. In afbeelding 10 wordt de ligging van de Groene ontwikkelingszone (groene kleur) en het Gelders Natuurnetwerk (groenbruine kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.



Afbeelding 11: Ligging van het projectgebied ten opzichte van GNN en GO (bron: provincie Gelderland)

Beoordeling

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied. Omdat de voorgenomen activiteiten een lokale invloedssfeer hebben en geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, Weidevogelgebied en Ganzenrustgebied, hoeft er niet getoetst te worden aan provinciaal beleid. Voorgenomen activiteiten leiden niet tot consequenties ten aanzien van provinciaal beleid.

Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied Sint-Jansberg is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en ligt op 6,28 kilometer afstand van het plangebied. In afbeelding 11 wordt de ligging van Natura 2000-gebied (lichtgroene, lichtblauwe en okergele kleur) in de omgeving van het plangebied (rode marker) weergegeven.

Soortenbescherming

Het plangebied is op 6 januari 2022 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Conclusie m.b.t. soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten vleermuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Amfibieën bezetten geen voortplantingsplaats in het plangebied.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden en vleermuizen mogen alleen verstoord, verwond of gedood worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om de functie van de bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig onderzoek, conform het vleermuisprotocol, bestaat uit minimaal vijf bezoeken aan het plangebied in de periode half mei-september.

Het nest van de huismus en gierzwaluw is jaarrond beschermd en mag alleen met een ontheffing beschadigd of vernield worden en huismussen mogen alleen verstoord worden indien daarvoor een ontheffing is verkregen. Om nesten van huismussen en gierzwaluwen in de bebouwing van het plangebied te kunnen vaststellen, is specifiek vervolgonderzoek vereist. Een volledig huismusonderzoek, conform Kennisdocument Huismus, bestaat uit twee ochtendbezoeken aan het plangebied in de periode 1 april tot en met 15 mei. Een volledig gierzwaluwonderzoek, conform Kennisdocument Gierzwaluw, bestaat uit drie avondbezoeken aan het plangebied in de periode 15 mei tot en met 15 juli.

Voor de overige beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, niet aangetast.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Beoordeling / conclusie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan geen archeologische verwachtingswaarde. Inventariserend archeologisch onderzoek is dan ook niet verplicht. De nieuw te realiseren bebouwing (inclusief de daarbij horende verharding) blijft binnen het huidige bouwvlak waar al reeds bebouwing mogelijk was. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling / conclusie

Blijkens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart worden er, ten aanzien van de thema's historische geografie en historische stedenbouw en archeologie, geen waarden toegekend aan het plangebied.

Volgens de Cultuurhistorische waarderingskaart van de gemeente Heumen is er een zeer lage waardering toegekend. Er liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Er worden ook geen (historische) zichtlijnen doorbroken.

4.12 Verkeer en Parkeren

Het nieuw te realiseren woongebouw wordt voorzien van een eigen inrit welke aansluit op de openbare weg (Rijksweg). De verkeersbewegingen nemen beperkt toe, door de verruiming van het aantal woningen. De toename van het aantal verkeersbewegingen vormen voor de Rijksweg geen probleem.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Gelet op de CROW parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement moeten er minimaal 13,5 afgerond 14, parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor de realisatie van 14 parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 5 Juridisch planopzet

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkeling (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Het bestemmingsplan 'Malden, Rijksweg 60' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en verantwoord, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming "Wonen" opgenomen. Voor het nieuwe woongebouw is er een bouwvlak opgenomen. Ook is maximaal aantal woningen op de verbeelding opgenomen en de maximale goot- en bouwhoogte.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Kern Malden'.

Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

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

Wonen

In de toekomstige situatie worden er 9 appartementen gerealiseerd in één woongebouw met ontsluiting op de Rijksweg. De gronden zijn bestemd als 'Wonen', waarbij het bestemmingsvlak in omvang is gebaseerd op de kadastrale grenzen. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het nieuwe woongebouw is toegestaan. Voor het woongebouw is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter toegestaan. In de bouwregels zijn maatvoering eisen opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, al dan niet met aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteiten. Het gebruik van de bebouwing en gronden voor woondoeleinden is toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

6.2 Plan specifiek

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak / vooroverleg

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. De initiatiefnemers hebben in een vroeg stadium de aangrenzende eigenaren geïnformeerd over de planontwikkeling. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt, geen formele inspraak plaatsgevonden. Wel is er in een vroeg stadium door de initiatiefnemers met de omwonenden gesproken. Er zijn van deze gesprekken verslagen gemaakt en deze zijn als bijlagen 8 t/m 12 opgenomen. Indien mogelijk wordt de inbreng van de omwonenden meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.