



Ruimtelijke onderbouwing

Malden, Op de Bank

Gemeente Heumen

Datum: 13 juni 2019

Projectnummer: 180266

NL.IMRO.0252.MAovPromenade2-14-VA01

INHOUD

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Vigerende regelingen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Haalbaarheid van het project	20
4.1	Omgevingsaspecten	20
4.2	Milieuaspecten	26
5	Uitvoerbaarheid	34
5.1	Economische uitvoerbaarheid	34
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen

- 1. Besluitgebied**
- 2. Parkeeronderzoek Malden**
- 3. Toets ladder**
- 4. Quick scan natuur**
- 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- 6. Toets externe veiligheid**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

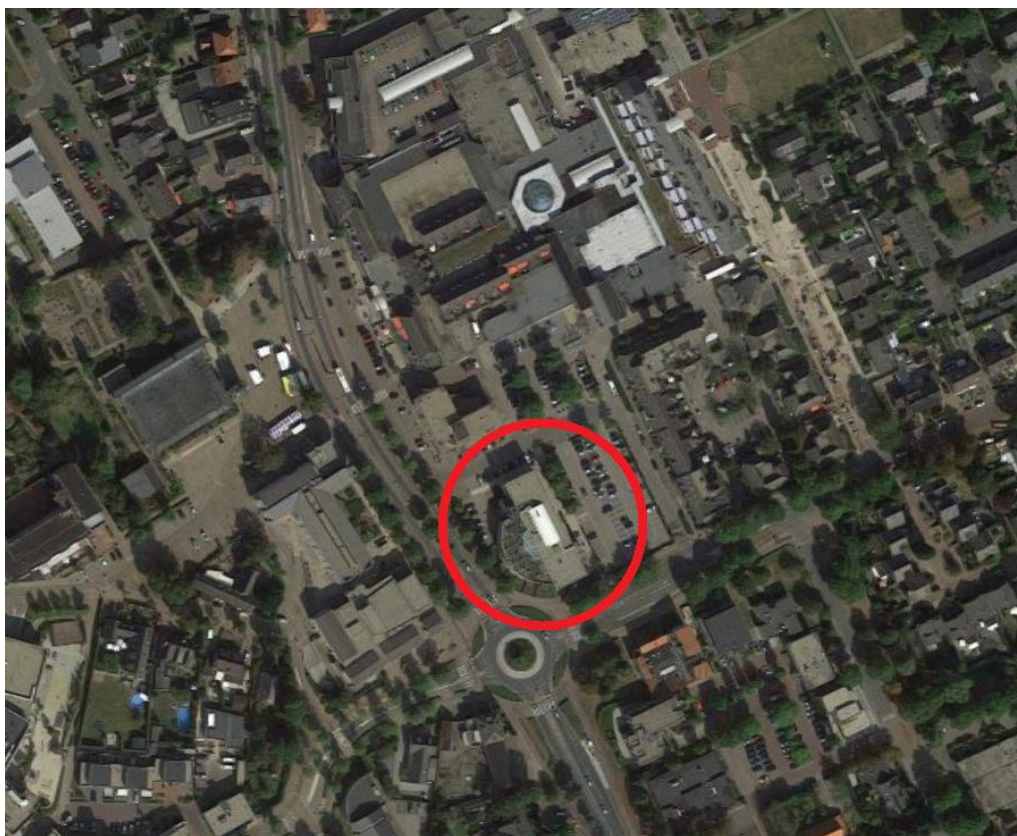
Aan de Promenade 2-14 te Malden ligt een pand dat in het verleden grotendeels in gebruik was als bankgebouw. Het voornemen bestaat om het pand te herontwikkelen en transformeren naar 15 woningen in de vorm van appartementen en horeca mogelijk te maken op de begane grond.

Ter plaatse geldt op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. Op grond van het bestemmingsplan is een woon- en horecafunctie niet toegestaan. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen het ter plaatse geldende juridisch-planologische kader. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. In artikel 2.12 onder lid 1 wordt omschreven dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om het voorliggende initiatief inzichtelijk te maken, aan te tonen dat deze aansluit bij de huidige beleidskaders en om de ruimtelijke en maatschappelijke haalbaarheid te onderbouwen.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied ligt in het centrum van Malden en bevindt zich op de hoek van de Rijksweg (zuidwesten) en de Groesbeekseweg (zuidoosten). Aan de oost- en noordzijde liggen parkeerplaatsen. Aan de noordzijde bevinden zich enkele centrumfuncties waaronder een winkelcentrum en een bedrijfsverzamelgebouw. Onderstaande verbeelding toont de ligging van het besluitgebied.



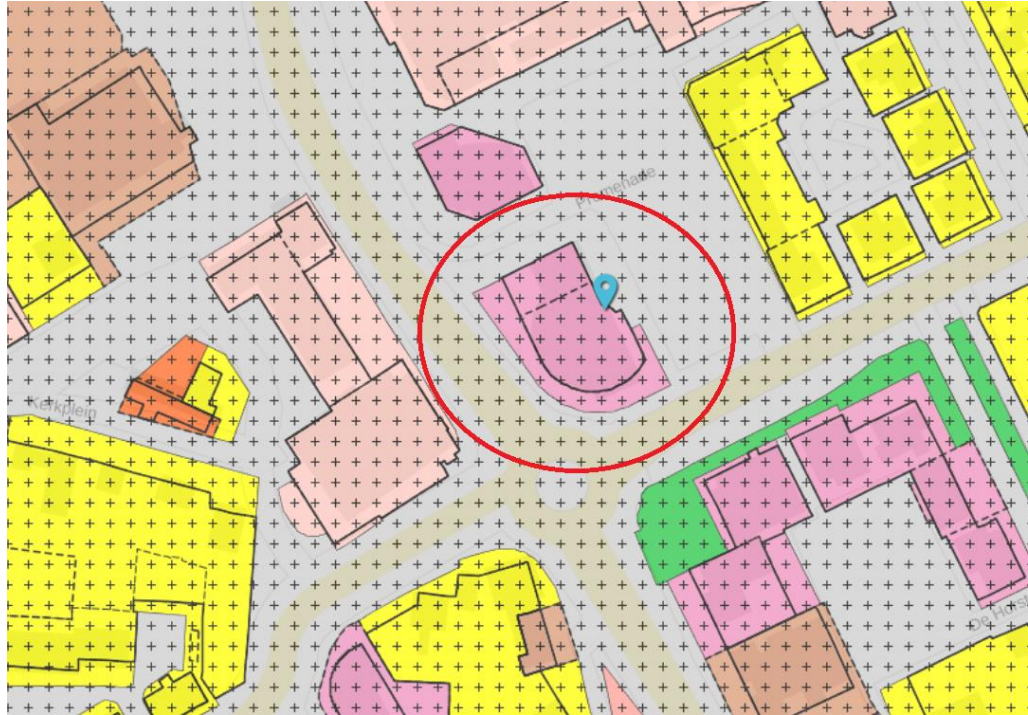
Globale aanduiding besluitgebied met rode cirkel (bron: google maps, eigen bewerking)

1.3 Vigerende regelingen

Op dit moment geldt voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Kern Malden'. Dit bestemmingsplan is op 13 juli 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Heumen vastgesteld. Het besluitgebied heeft hierin de bestemming 'Dienstverlening' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Binnen de bestemming 'Dienstverlening' zijn woningen alleen toegestaan wanneer er een aanduiding 'wonen' is opgenomen. Deze aanduiding geldt echter niet voor het besluitgebied. Horeca is binnen deze bestemming niet toegestaan. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' waarbij er bij de ontwikkeling van bouwwerken archeologisch onderzoek benodigd is wanneer er werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm onder het maaiveld.

Op grond van het geldende bestemmingsplan behoren woningen en horeca niet tot de gebruiksmogelijkheden en is de realisatie van 15 appartementen en een deel horeca op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Afwijking van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. De rode contour geeft globaal aan waarbinnen het besluitgebied is gelegen.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding besluitgebied (rood)(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de omgevings- en milieuaspecten. De uitvoerbaarheid komt aan bod in hoofdstuk 5.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Omgeving

De projectlocatie bevindt zich in het centrumgebied van Malden. Dit gebied wordt ten westen afgebakend door de Rijksweg N884 en ten zuiden door de Groesbeekseweg. Beide straten zijn belangrijke ontsluitingswegen in Malden. Het besluitgebied bevindt zich in de hoek van beide wegen, daar waar deze samenkomen in een rotonde.

Het centrumgebied huisvest een groot aantal voorzieningen die voor de bewoners van de gemeente Heumen en omstreken een belangrijke functie vervullen. Het merendeel van de centrumvoorzieningen bevindt zich ten noordoosten van de projectlocatie. Het overdekte winkelcentrum huisvest veruit de meeste van deze voorzieningen. Ten oosten en ten noorden van het besluitgebied bevinden zich parkeerplaatsen ten behoeve van de centrumfuncties, waaronder het voormalige bankgebouw waar dit project betrekking op heeft. De gronden rondom het pand die behoren tot het besluitgebied bestaan voornamelijk uit verharding.

Besluitgebied

Het besluitgebied bestaat uit de gronden en een deel van het pand met de adressen Promenade 2-14 te Malden. Een deel van het pand was in het verleden in gebruik door de Rabobank. Dit betreft een deel van de begane grond dat voornamelijk een baliefunctie had en voor de ontvangst van bezoekers werd gebruikt. Het grootste deel van de begane grond is in de huidige situatie in gebruik door de Hema. De eerste en tweede verdieping hebben vooral gefungeerd als kantoorfunctie behorend bij de bank.

Het deel van het pand waar dit project betrekking op heeft beslaat circa 2.200 m². Daarvan bedraagt de oppervlakte voor de begane grond circa 400 m², voor de eerste verdieping ruim 1.000 m² en voor de tweede verdieping een kleine 800 m². Het verschil in oppervlakten tussen de eerste en tweede verdieping is te verklaren door het dakterras dat een deel van de tweede verdieping beslaat. Het pand is een kleine 15 meter hoog waarbij de trappenhuizen en de lifuitloop, die boven de tweede verdieping uitsteken, zijn meegenomen.

Het pand is goed te bereiken door de centrumlocatie en de omliggende ontsluitingswegen waaronder de Rijksweg en de Groesbeekseweg. Door de centrale ligging heeft het pand een prominente en goed zichtbare locatie. De toegangsmogelijkheden tot het pand zijn momenteel vooral gericht naar de Promenade en het parkeerterrein. De gevel richting de Rijksweg heeft een gesloten uitstraling. Op enkele meters van het pand ligt het parkeerterrein aan de Promenade ten behoeve van de centrumvoorzieningen.

In paragraaf 2.2 zijn afbeeldingen opgenomen waarop is weergegeven welk deel van de begane grond wordt herontwikkeld. De omliggende gronden behorende bij het pand bestaan voornamelijk uit verharding, parkeerplaatsen en een klein deel begroeiing in de vorm van struiken.



Foto's huidige situatie met linksboven zicht vanaf de Groesbeekseweg, bovenmidden vanaf de rotonde, rechtsboven vanaf de oostelijke parkeerplaats, linksonder vanaf de Promenade en rechtsonder vanaf de Rijksweg (bron: Croonen Architecten).

2.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke omschrijving

Het project betreft de herontwikkeling van een deel van het pand aan de Promenade 2-14 en omliggende gronden. Op de begane grond wordt horeca mogelijk gemaakt in de vorm van een café of andere vorm van horeca (uitgezonderd zware horeca zoals een discotheek of nachtclub). Daartoe wordt er een aanbouw gerealiseerd aan de gevel richting de Rijksweg zoals op onderstaande afbeeldingen is te zien. De aanbouw fungeert als toegang tot de horecafunctie. Ten behoeve van de horeca beslaat de totale uitbreiding op de begane grond ca. 120 m². Tevens wordt er een toegang gerealiseerd aan de zijde van de Promenade. Aansluitend wordt er een terras aangelegd aan de noord-, oost- en zuidzijde van het horecadeel.



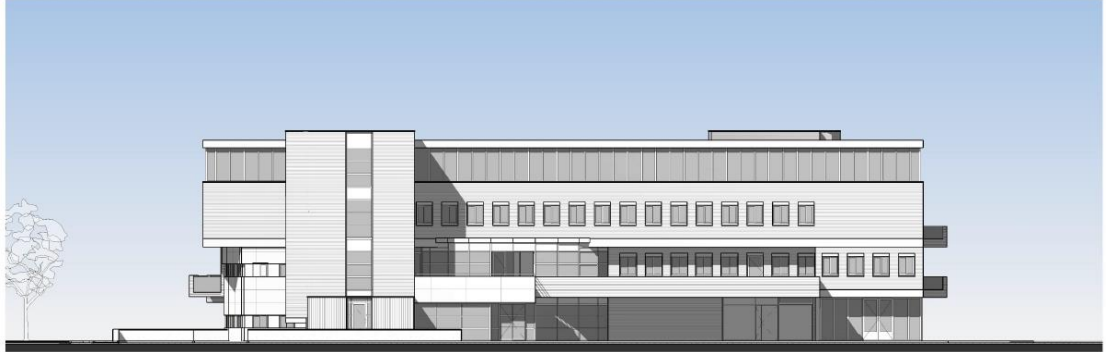
Aanzichten vanaf de Rijksweg met de uitbouw (zwarte deel zonder verdiepingen) ten behoeve van het horecagedeelte (bron: Croonen Architecten)

Op de eerste en tweede verdieping worden appartementen gerealiseerd. Het betreft zeven appartementen op de eerste verdieping met oppervlakten van 119 m² tot 149 m² per stuk. Op de tweede verdieping worden vier appartementen gerealiseerd met oppervlakten van 184 m² tot 189 m². Voor de appartementen van de eerste en tweede verdieping wordt het pand voornamelijk inpandig gewijzigd. Daarnaast worden er balkons gerealiseerd aan het huidige pand. Er zal een derde verdieping worden toegevoegd waarin vier appartementen worden gerealiseerd á 151 m² tot 182 m². In totaal worden er 15 appartementen gerealiseerd. De appartementen op de eerste en tweede verdieping betreffen huurappartementen in het duurdere segment. De vier appartementen op de derde verdieping zijn koopappartementen in het duurdere segment. Ten behoeve van de appartementen worden op de begane grond, tussen de Hema en het horecadeel, bergingen gerealiseerd. Deze leiden tot een uitbreiding van 30 m².

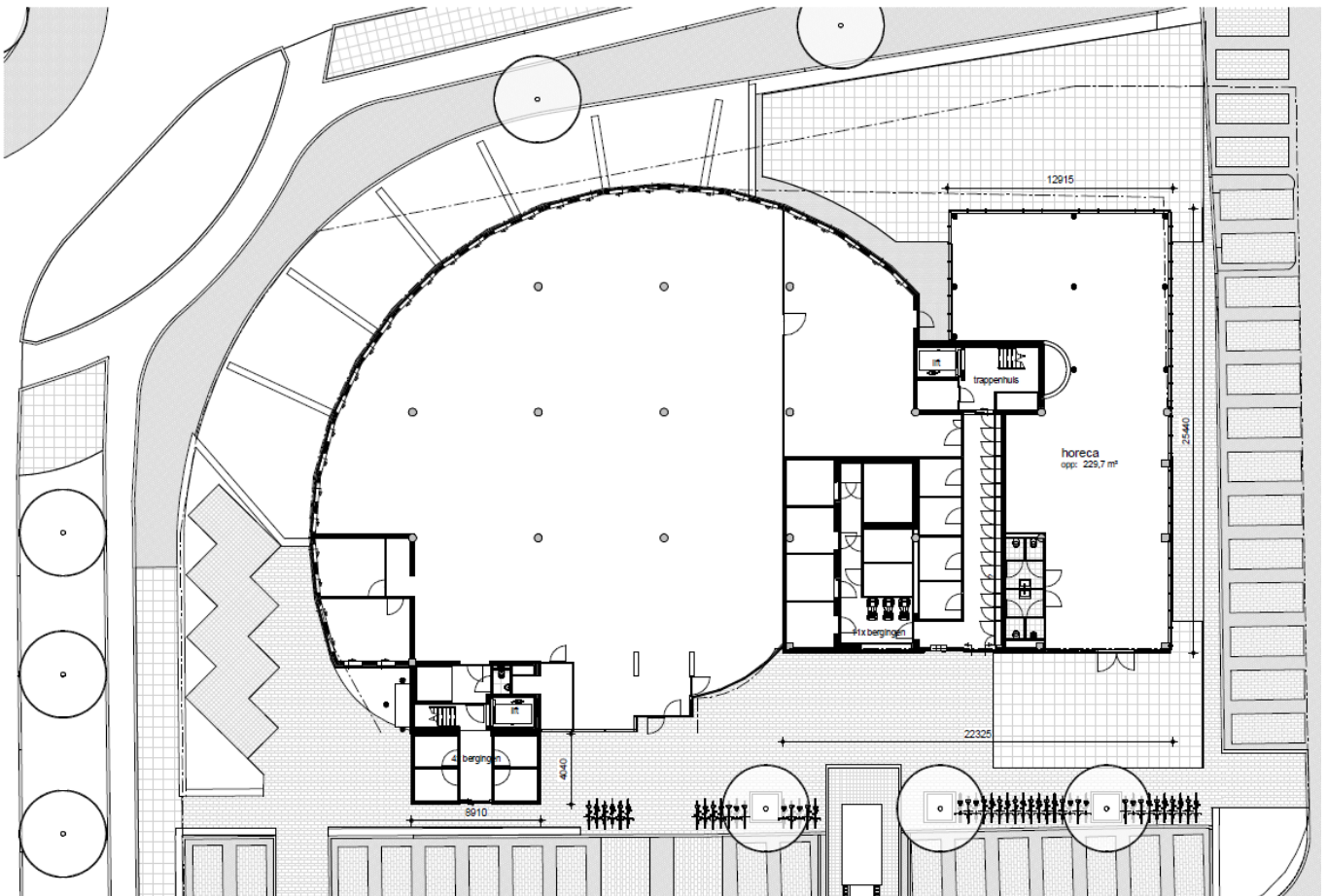
In de nieuwe situatie zullen er op de begane grond twee toegangsmogelijkheden zijn voor de appartementen op de verdiepingen; het bestaande trappenhuis ten westen van de hoofdingang van de Hema en een nieuwe toegang bij het te realiseren horecadeel. De trappenhuisen en lifschachten aan zowel de zijde van de Rijksweg als aan de zijde van de parkeerplaatsen zullen worden aangepast en verhoogd om een passende toegang te bieden tot de derde verdieping. In de nieuwe situatie stijgen de trappenhuisen en lifschachten net boven de derde verdieping uit. De maximale hoogte van de nieuwe ontwikkeling bedraagt 16 meter.

Het dakterras met stelling van stalen balken op de tweede verdieping zal worden ontwikkeld tot dakterras met een hangtuin. Bovenstaande en onderstaande afbeeldingen tonen de voorgenomen ontwikkeling.

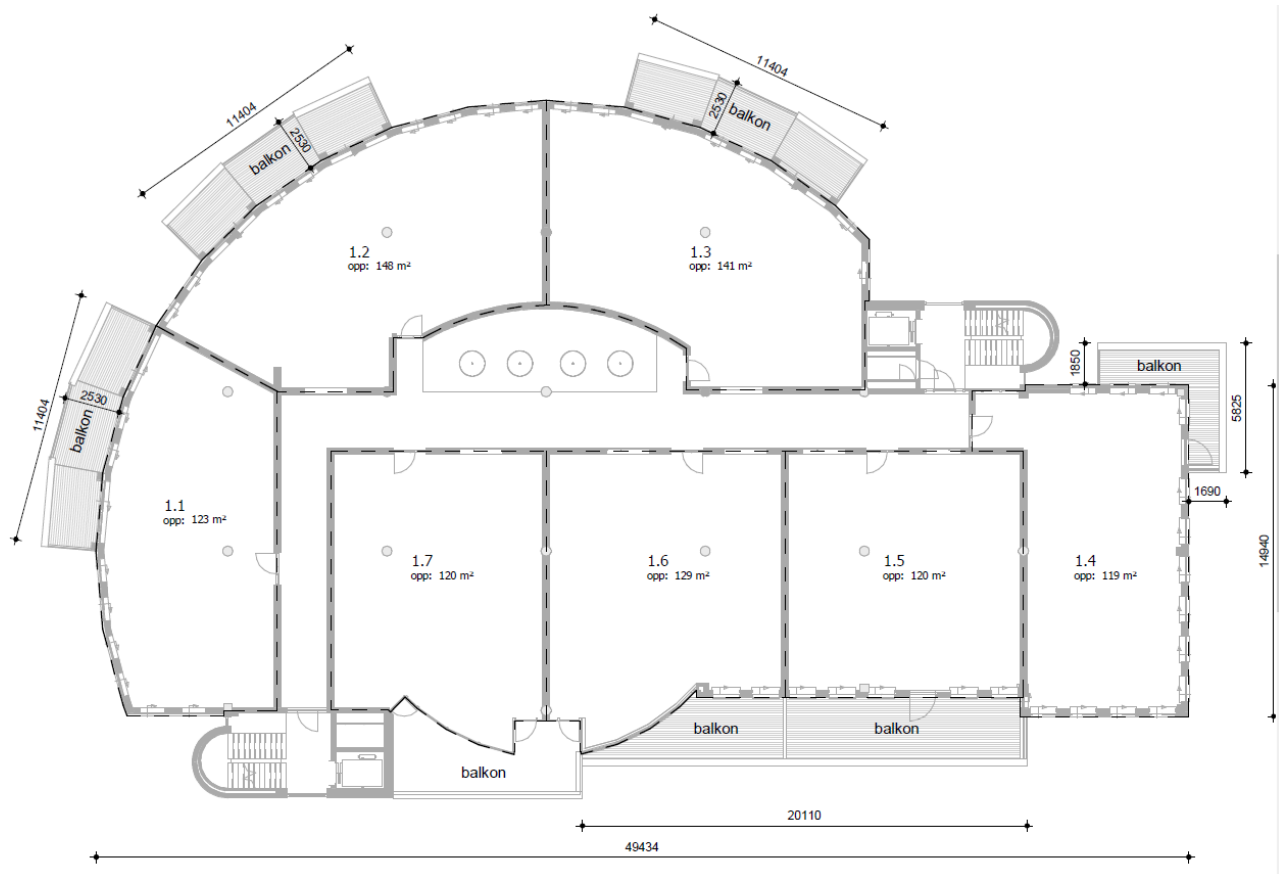
In de nieuwe parkeersituatie wordt er gebruik gemaakt van het parkeerterrein aan de Promenade. De parkeerplaatsen die voorheen in gebruik waren door de Rabobank en daarvoor waren gereserveerd bieden in de nieuwe situatie voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners en de horecafunctie. In paragraaf 4.1.5. wordt de parkeersituatie nader toegelicht.



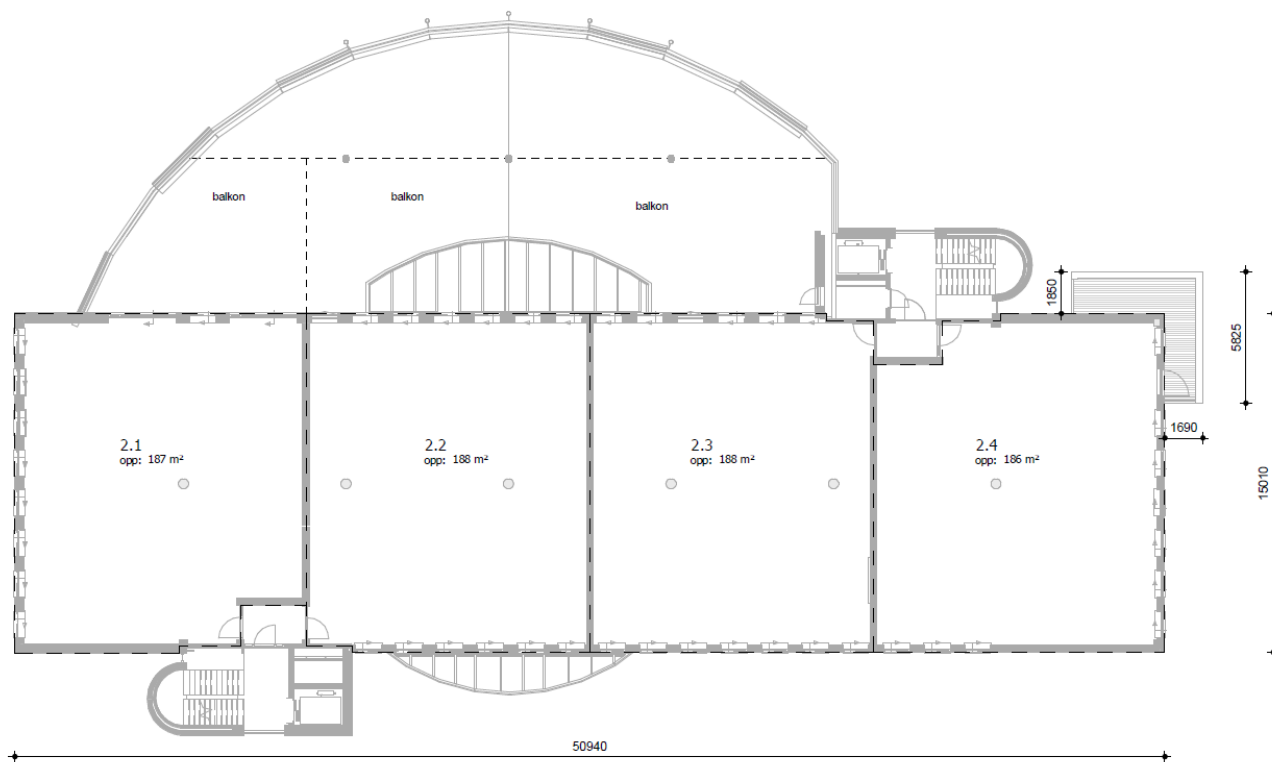
Voorgevel zijde parkeerterrein nieuwe ontwikkeling (bron: Croonen Architecten)



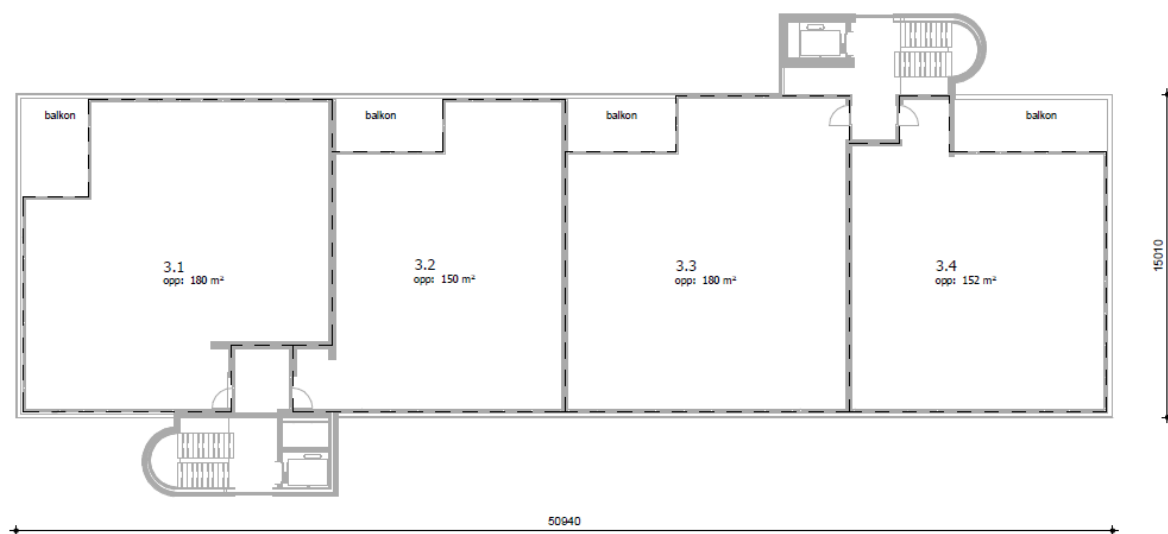
Indeling horeca begane grond (bron: Croonen Architecten)



Indeling appartementen eerste verdieping (bron: Croonen Architecten)



Indeling appartementen tweede verdieping (bron: Croonen Architecten)



Indeling appartementen derde verdieping (bron: Croonen Architecten)



Doorsnede appartementen (bron: Croonen Architecten)

Functionele omschrijving

Het bedrijfs-/kantorenpand dat in gebruik was door de Rabobank is haar functie als zodanig verloren. Voorliggend project voorkomt leegstand en voorziet in de herontwikkeling c.q. transformatie van het pand naar een appartementencomplex en een deel horeca. Het gaat om levensloopbestendige appartementen voor senioren (55 plus). De nieuwe invulling sluit aan bij de omgeving; in het centrumgebied zijn meerdere woningen gelegen in de vorm van appartementen. Deze liggen, evenals voorliggend besluitgebied, rondom het overdekte winkelcentrum. De nabijheid van de centrumvoorzieningen draagt bij aan een gunstige woonlocatie voor senioren. De horecafunctie zal in de vorm van een grandcafé/restaurant zijn. De exacte uitwerking daarvan is nog niet bekend. Momenteel heeft het bankgebouw aan de zijden van de Rijksweg en de toevoeging van horeca op deze prominente locatie draagt bij aan de levendigheid van het centrum. Het bankgebouw wordt grotendeels in haar huidige staat behouden en bij het ontwerp is rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving. Het plan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro. Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Voorliggend project past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 15 woningen in de kern van Malden en een deel horeca van 300 m². Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling². Gelet op het woningbouwprogramma van dit project (15 woningen) wordt gesteld dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het project voorziet daarnaast in een horecadeel van minder dan 300 m². Uit bestaande jurisprudentie (Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)) is gebleken dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m², of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dat deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Aangezien het horecadeel ruim onder deze oppervlaktegrens ligt is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het rijksbeleid staat voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. In januari 2018 is de geconsolideerde versie van de omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland richt zich formeel op de komende tien jaar, maar kijkt ook naar de langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking: Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

- 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

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 en is daarmee dus beleidsneutraal. 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. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het besluitgebied vallen onder de regio 'Arnhem Nijmegen City Region' en als stedelijk agglomeratiegebied zijn aangewezen. Daarnaast ligt het in een gebied met grensoverschrijdende relaties in zuidelijke richting met Limburg. De provincie heeft de ambitie om de samenwerking tussen de steden en de omgeving te versterken. Voor dorpen zoals Malden wordt ingezet op de vitaliteit, hetgeen een evenwichtige benadering van stedelijk functies vereist. Dit vraagt om een optimale kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen, niet om alle voorzieningen te behouden.

Voorliggend project voorziet in een herontwikkeling van een voormalig bankgebouw tot appartementen en horeca in de vorm van een grand café/restaurant met buitenteras. Met deze ontwikkeling wordt voorkomen dat er leegstand ontstaat als gevolg van de beëindiging van de functie van het pand als bankgebouw. Voor de vitaliteit van het centrum dient leegstand immers te worden voorkomen. De nieuwe ontwikkeling voorziet in functies waar behoefte aan is en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern van Malden. Voorliggend project staat de doelstellingen van de Omgevingsvisie en –verordening niet in de weg.

3.2.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

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

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

Toetsing

Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Uit de toetsing van de rijksladder blijkt het project te passen binnen het ladderbeleid. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past de herontwikkeling van het voormalige bankgebouw de appartementen qua aard en schaal binnen de kenmerken en karakteristieken van de omgeving. In het centrum van Malden en nabij het besluitgebied liggen meerdere gebouwen met meer 3 bouwlagen of meer. Met de verhoging van het huidige pand met één bouwlaag wordt er nog steeds aangesloten bij bebouwing van de omgeving.

Conclusie

Het project past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Heumen 2025

De structuurvisie Heumen 2025 is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Heumen vastgesteld. Hierin is voor het grondgebied van de gemeente Heumen de visie op het ruimtelijk gebied tot 2025 vastgelegd. In de structuurvisie is de structuurvisie Malden uit 2009 opgenomen.

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. Het dorp beschikt over een uitgebreid en goed voorzieningenniveau. Het winkelcentrum van Malden heeft een bovenlokale uitstraling. Tijdens drukte is er sprake van parkeerdrukke en hoge verkeersintensiteiten rondom het gebied.

Het toevoegen van nieuwe woningen dient plaats te vinden door middel van inbreiding. Inbreiding vindt plaats als onderdeel van een functiewijziging, herstructurering of herontwikkeling van bestaande bebouwde percelen.

Voor het centrumgebied van Malden is een aparte visie opgesteld; 'Hart voor Malden'. Dit om knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid, parkeren, verkeers- en geluids-overlast en het dorpskarakter in beeld te brengen en integraal op te lossen. De visie is uitgewerkt in de 'Houtkoolschets Hart voor Malden'. Op basis van deze schets wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. Beide onderdelen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

Toetsing

Voorliggend project sluit aan bij de ambitie om nieuwe woningen toe te voegen op inbreidingslocaties middels functiewijziging en herontwikkeling. Het bankgebouw is haar functie als zodanig verloren en de voorgenomen herontwikkeling zorgt voor een passende functie waar behoefte aan is (zie paragraaf 3.1.2.). Er wordt rekening gehouden met voldoende parkeervoorzieningen en de verkeersaantrekkende werking van de appartementen, zoals in paragraaf 4.1.5. is toegelicht. Voorliggend project sluit aan bij de ambities zoals gesteld in de structuurvisie Heumen 2025. In de volgende paragraaf wordt het project getoetst aan de visie voor het centrumgebied van Malden.

3.3.2 Houtkoolschets Hart voor Malden

In 2013 heeft gemeente Heumen een houtkoolschets voor het centrum van Malden opgesteld. Deze visie is opgesteld vanuit de noodzaak om van het centrum van Malden een dorpshart te maken, aangezien het nu niet als zodanig wordt beleefd. De Houtkoolschets is geen blauwdruk voor de toekomst of een eindbeeld dat vandaag of morgen zal worden gerealiseerd, maar vormt een inspirerende leidraad voor toekomstige keuzes en initiatieven in het centrum van Malden. De hoofdlijnen van de Houtkoolschets zijn als richtinggevende uitspraken verankerd in de structuurvisie Heumen.

De schets hanteert een aantal ruimtelijke thema's waarvan, gezien de ligging van het besluitgebied, de thema's 'De Groene Loper' en 'Het Winkelcentrum' van toepassing zijn voor dit project. Met het thema 'De Groene Loper' wordt ingezet op een groene verbinding tussen het westelijk gelegen Maas-Waalkanaal en buitengebied met de bossen aan de oostzijde van Malden. Het centrum zal dan deel uitmaken van deze verbinding, waardoor de levendigheid en de sociaal-economische positie van het centrum verbetert.

Voor het winkelcentrum wordt naast de verbetering van het overdekte winkelcentrum ingezet op goede bereikbaarheid en een parkeeraanbod dat de parkeerdruk op piekmomenten (weekend) kan opvangen. Daarnaast dient de presentatie van het winkelcentrum te worden verbeterd waaronder de entree aan de zuidelijke zijde.

Toetsing

Voorliggend project maakt de herontwikkeling mogelijk van het voormalige bankgebouw. Door de nieuwe invulling met woningen en horeca wordt voorkomen dat er leegstand ontstaat. Dit komt de leefbaarheid van het centrumgebied ten goede. Met de herontwikkeling wordt het gebouw opgeknapt hetgeen bijdraagt aan het entreegebied van het winkelcentrum. In paragraaf 4.1.5. wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.3.3 Woonvisie Heumen

Voor de gemeente Heumen is een woonvisie vastgesteld op 1 november 2017. Hierin worden vier ambities centraal gesteld die hieronder worden besproken en waaraan het project wordt getoetst.

1. *De gemeente Heumen wil een samenleving zijn waar mensen uit alle levensfasen en inkomensklassen de kans hebben om prettig te wonen.*

De doelgroep voor de appartementen zijn senioren (55-plus). Door de centrumlocatie komen de nieuwe bewoners in een levendige omgeving te wonen en hebben zij toegang tot de centrumvoorzieningen die op korte afstand liggen.

2. *Gemeente Heumen wordt gezien als koploper in de verduurzaming van de woningvoorraad.*

Door het voormalige bankgebouw te herontwikkelen naar woningen wordt er duurzaam omgegaan met de bebouwde ruimte. Het benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies is doorgaans duurzamer dan nieuwbouw.

3. *Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte kunnen zo lang als mogelijk zelfstandig wonen.*

Door de centrumlocatie zijn de centrumvoorzieningen die van nut zijn voor senioren, waaronder zorgvoorzieningen, goed te bereiken. Dit maakt zelfstandig wonen voor de bewoners gemakkelijker.

4. *De groene omgeving en de leefbare kernen maken onze gemeente een prettige plek om te wonen.*

Met voorliggend project wordt leegstand van het bestaande pand voorkomen en de leefbaarheid verbeterd door de gewenste ontwikkeling van appartementen en horeca. Het pand heeft een centrale locatie en met het horecadeel krijgt de nu gesloten gevel aan de zijde van de Rijksweg een toegang tot de

horeca. Met aanvulling van het terras krijgt het perceel een open uitstraling. De locatie ligt op korte afstand van de bossen grenzend aan Malden, hetgeen bijdraagt aan een groene leefomgeving.

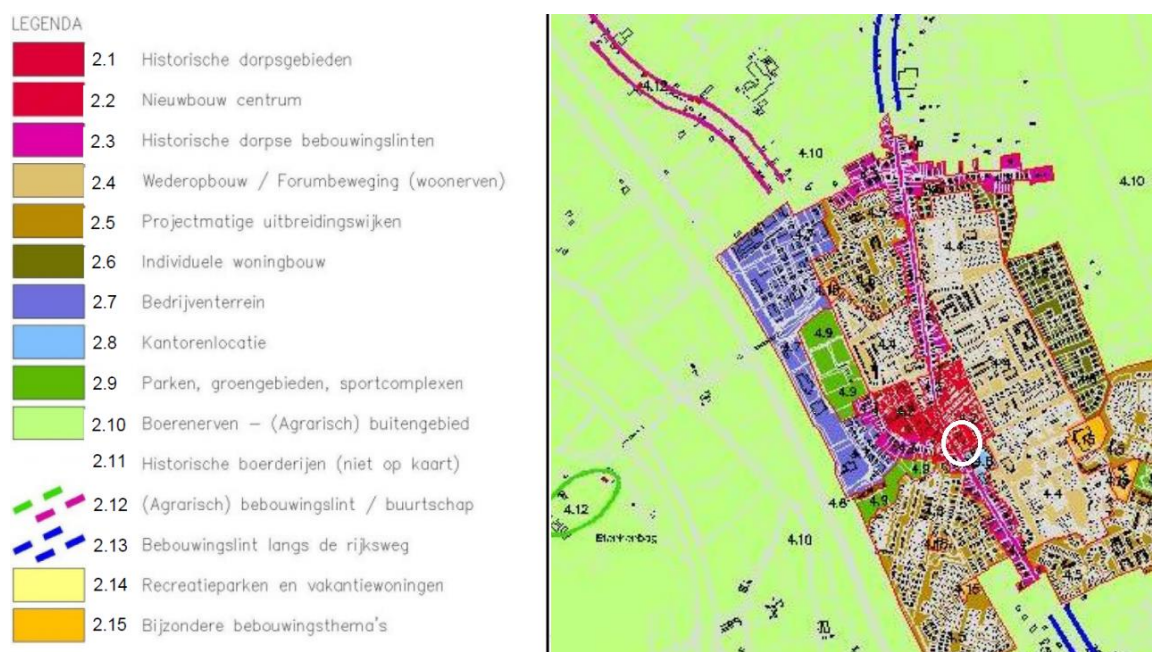
Conclusie

Voorliggend project sluit aan op de ambities uit de woonvisie.

3.3.4 Welstandsnota

Op 15 december 2016 is de Welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen. In deze nota wordt vastgelegd op welke wijze het welstandstoezicht in de gemeente Heumen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

In de welstandsnota worden verschillende welstandsgebieden onderscheiden zoals onderstaande verbeelding weergeeft.



Welstandsgebieden Heumen met globale aanduiding besluitgebied middels witte cirkel.

Voor het besluitgebied geldt de categorie 'Nieuwbouw centrum' met de volgende welstandscriteria voor hoofdgebouwen;

Plaatsing

- Het ruimtelijk karakter is gebaseerd op de gerealiseerde 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 stijlenmerken, 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.

Toetsing

Het project wordt ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie. Het welstandsadvies wordt ter zijner tijd in deze paragraaf besproken.

4 Haalbaarheid van het project

4.1 Omgevingsaspecten

4.1.1 Groen en ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rond het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

In augustus 2018 is er een quick scan natuur³ uitgevoerd om de eventuele aanwezigheid van natuurwaarden vast te stellen. In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies besproken, de volledige rapportage is te vinden in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsbescherming

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebied in de buurt van het besluitgebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is een toename in stikstofuitstoot in het besluitgebied te verwachten. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden is vanwege de tussengelegen afstand op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het besluitgebied niet in het Gelders Natuurnetwerk of andere provinciaal beschermde natuur ligt. De bescherming van deze gebieden staat de realisatie van de ontwikkeling niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen er verschillende beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, amfibieën, reptielen en ongewervelden in de omgeving van het besluitgebied voor. Door het uitgevoerde veldbezoek in het besluitgebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het besluitgebied. Het betreft hier verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en ruige dwergvleermuis).

³ Quick scan natuur. Malden, Op de Bank. 14 augustus 2018. SAB.

Vleermuizen zijn habitatrichtlijnsoorten, waarvoor de verboden van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming gelden. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek dient in de perioden plaats te vinden overeenkomstig het vleermuizenprotocol. Wanneer verblijfplaatsen in het besluitgebied worden vastgesteld, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en moeten er mitigerende maatregelen worden getroffen.

Broedperiode en zorgplicht

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat in en direct rond het besluitgebied vogels kunnen gaan broeden. Daarom luidt het advies om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Indien dit geen optie blijkt is er nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk kort voor de dan geplande werkzaamheden. Indien hieruit blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn wordt er met een vakkundige eco-loog naar oplossingen gezocht.

Er dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht.

Conclusie

Alvorens de start van de werkzaamheden worden de benodigde stappen gezet om negatieve invloeden op natuurwaarden te voorkomen.

4.1.2 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afweten wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit project bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap heeft het zorgen

voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem als missie. Op het gebied van waterveiligheid hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Tevens zet het waterschap in op voldoende en schoon water in het hele watersysteem. Tenslotte streeft het waterschap naar een duurzame en doelmatige inrichting van de waterketen en het beheer.

Toetsing

Voor onderhavig project is de digitale watertoets⁴ doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het project onder de korte procedure valt. Uit het wateradvies volgt dat de ontwikkeling een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van het project kan volgens het waterschap worden volstaan met dit automatisch gegenereerd wateradvies.

Als gevolg van dit project is mogelijk sprake van een beperkte toename van het verhard oppervlak in het stedelijk gebied. Dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse aangezien de aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het project, onder de voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de eerder genoemde aandachtspunten. Het project hoeft in het kader van de watertoets niet te worden toegestuurd aan het waterschap. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.1.3 Archeologie

Beleid

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

⁴ Digitale watertoets 'Op de Bank, Malden'. 26 juni 2018. Dossiercode: 20180626-9-18187

Toetsing

Voor het besluitgebied geldt op basis van het huidige bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming. Daarin wordt geregeld dat er bij ontwikkeling van nieuwe bouwwerken die meer dan 200 m² beslaan archeologisch onderzoek benodigd is om eventuele archeologische waarden uit te sluiten. Voorliggend project voorziet in een uitbreiding van de begane grond die ruim onder deze grenswaarde blijft.

Conclusie

Het aspect archeologische vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.1.4 Cultuurhistorie

Beleid

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Toetsing

Het pand heeft geen cultuurhistorische waarde en er zijn daarnaast ook geen andere cultuurhistorische waarden aanwezig in het besluitgebied. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

4.1.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van onderhavig project is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (2012). Het besluitgebied is te categoriseren als 'Matig stedelijk' en ligt in het gebiedstype 'Centrum'. Hieronder wordt de huidige verkeersgeneratie en de verkeersgeneratie als gevolg van voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Het deel van het pand waar de Hema in is gevestigd wordt hier buiten beschouwing gelaten aangezien voorliggend project hier geen betrekking op heeft en niet leidt tot wijzigingen aan de winkelruimte of bijhorende parkeersituatie.

Huidige verkeersgeneratie

Het te herontwikkelen c.q. te transformeren pand is recent in gebruik geweest als bankgebouw waarbij de categorie 'Commerciële dienstverlening (kantoor met balie-functie)' passend is. Aan de hand van voornoemde stedelijkheid bestond de verkeersgeneratie van de vorige functie uit minimaal 10 tot maximaal 12,4 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) per etmaal. De bank betrok een deel van de begane gro en de eerste en tweede verdieping. De totale oppervlakte bedroeg circa 2.500 m² waardoor de totale verkeersgeneratie uitkwam op 250 tot 310 verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe verkeersgeneratie

Voorliggend project voorziet in de realisatie van 15 appartementen en een deel horeca. Het betreft 11 huurappartementen in het dure segment en 4 koopappartementen in het dure segment. Dit komt respectievelijk overeen met de categorie 'Huur, etage, duur' en 'Koop, etage, duur'. Met inachtneming van de stedelijkheid bedraagt het aantal verkeersbewegingen 51,7 tot 60,5 voor de huurappartementen en 25,6 tot 28,8 voor de koopappartementen.

Het horecadeel op de begane grond zal een oppervlakte beslaan van ongeveer 400 m² en is aan te merken als categorie 'Café/bar/cafetaria'. De verwachte verkeersgeneratie bedraagt 32 tot 40 verkeersbewegingen per etmaal.

In totaal levert de voorgenomen ontwikkeling 109,3 tot 129,3 verkeersbewegingen op.

Verschil verkeersgeneratie

Uit het voorgaande blijkt dat het aantal verkeersbewegingen per etmaal afneemt met 140,7 tot 180,7 verkeersbewegingen.

Conclusie verkeer

Gezien het aantal verkeersbewegingen ruim afneemt als gevolg van voorgenomen ontwikkeling vormt het aspect verkeer geen belemmering voor voorliggend project.

Parkeren

De voornoemde CROW-publicatie geeft ook parkeernormen. Uitgaande van de stedelijkheidsgraad 'Matig stedelijk' en het gebiedstype 'Centrum' zijn de onderstaande parkeernormen van toepassing.

Huidige parkeersituatie

Voor commerciële dienstverlening geldt een parkeernorm van 2,2 tot 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarmee bedroeg het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen 55 tot 67,5 parkeerplaatsen.

Voor de Rabobank zijn destijds echter 34 openbare en 13 niet openbare parkeervakken gereserveerd.

Nieuwe parkeersituatie

De functieverandering van het gebouw heeft gevolgen voor het parkeren. Op het drukste moment van de week (zaterdagmiddag) zorgt het plan voor 15 extra parkeerders in de openbare ruimte, waarvan 5 worden toebedeeld aan de horeca op de begane grond en 10 aan de appartementen. Personeel van de horeca wordt door de blauwe zone echter naar terreinen aan de rand van het centrum gedwongen. Deze auto's staan dus niet in de blauwe zone. Bezoekers van horeca zullen dit combineren met bezoek aan het winkelcentrum en dat zijn dus bestaande voertuigen die er nu ook al zijn. Bewoners krijgen ontheffing op de maximale parkeerduur en zij zorgen daarmee voor een toename van 10 autovoertuigen op het drukste moment van de week. Het parkeeronderzoek van bureau Buitenruimte (zie bijlage) toont aan dat er in de blauwe zone van het centrum voldoende restcapaciteit is om de 10 extra voertuigen op te vangen.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 (vormvrije) mer-beoordeling

Inleiding

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan. Pas na het uitvoeren van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is duidelijk of er een m.e.r. moet worden doorlopen.

Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van stedelijke voorzieningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarbij betreft voorliggend project grotendeels een herontwikkeling van het bestaande pand. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- *Voorkeursgrenswaarde*: Deze waarde garandeert een goede woon- en leefsituatie binnen de invloedssfeer van een geluidbron (wegen, spoorwegen, enzovoort).
- *Hoogst toelaatbare geluidbelasting*: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidbron (wegverkeer-, railverkeerlawaai), de ligging van de geluidgevoelige bebouwing (stedelijk of buitengebied) en het type geluidgevoelige bebouwing. In dit geval geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB.

Toetsing

In augustus 2018 is er een akoestisch onderzoek wegverkeer⁵ uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen zijn hieronder toegelicht. De volledige rapportage is te vinden in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Rijksweg (N844)

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg (N844) bedraagt 61 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Groesbeekseweg

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Groesbeekseweg bedraagt 57 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Groesbeekseweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van een kleinschalig appartementencomplex) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeer. Malden, Op de Bank. 13 augustus 2018. SAB

In het gemeentelijke geluidbeleid 'Beleidsregels hogere waarden Wet geluidshinder gemeente Heumen', d.d. 15 augustus 2007, ligt de nadruk op het voorkomen van geluidshinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer er de geluidsbelasting niet is kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn. Het bestaande pand wordt intern verbouwd en uitgebreid tot een kleinschalig appartementencomplex. Hierdoor is er sprake van een criteria (ontheffingscriteria uit het geluidbeleid te weten: 'De woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing'.

Op basis van het gemeentelijke geluidbeleid kan de gemeente Heumen een hogere waarde verlenen voor de geluidsbelasting van 61 respectievelijk 57 dB afkomstig van de Rijksweg (N844) en Groesbeekseweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh dreigt ook een overschrijding van de binnenwaarde uit het Bouwbesluit 2012. Bij verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen (voorheen: bouwvergunning) wordt de binnenwaarde getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Bij weg- en railverkeerslawaaï mag de binnenwaarde 33 dB bedragen bij nieuwe woningen.

Bij een transformatie van bestaande gebouwen naar woningen gelden de binnenwaarden uit het Bouwbesluit 2012 niet. Maar moet worden voldaan aan het binnenwaarde die geldt op basis van het 'rechtens verkregen niveau'. Dit is het kwaliteitsniveau dat een gebouw al vóór de transformatie had.

In de nieuwe Omgevingswet wordt een binnenwaarde van 41 dB vastgelegd voor de transformatie van kantoren en ander leegstaande of andere geluidgevoelige functie. De achterliggende gedachte is dat in die situatie niet kan worden gestuurd op de locatiekeuze en bouwkundige maatregelen aan de gevel ingewikkeld en kostbaar zijn. In dit akoestisch onderzoek is een binnenwaarde van 41 dB aangehouden, hiermee wordt geanticipeerd om de nieuwe Omgevingswet.

	Hoogste cumulatieve geluidsbelastingen in dB Exclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh (LCUM)	Minimale gevelwering in dB
Eerste verdieping	67	26
Tweede verdieping	66	25
Derde verdieping	66	25

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project. Wel is er een aanvraag voor hogere waarden benodigd en dienen er maatregelen te worden getroffen voor een geluidluwe gevel. Deze worden nader vormgegeven bij de bouwtechnische uitwerking van de appartementen.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied"	Richtafstand tot omgevings-type "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

Milieucategorieën en richtafstanden (bron: ruimtelijke plannen.nl)

Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het besluitgebied bestaat uit een gemengd gebied met woningen, centrumfuncties, dienstverlening en andere horeca. Daardoor kan de minimale richtafstand tot hindergevende functies met één stap worden verminderd. In de nabijheid van het besluitgebied zijn geen bedrijven toegestaan boven milieucategorie 3.1 waarbij de richtafstand 10 meter is voor gemengde gebieden. De afstand van de te realiseren woningen tot omliggende bedrijfsfuncties is ruimschoots voldoende.

Daarnaast dient de toevoeging van de horeca beschouwd te worden voor de mogelijke hinder op de omgeving. Het horecadeel zal bestaan uit een grandcafé/restaurant. Voor café's en restaurants geldt een maximale richtafstand van 0 meter in gemengde gebieden. Het horecadeel kan op basis van de richtafstanden zonder problemen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.2.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Het besluitgebied ligt in het centrum van Malden en niet in de buurt van veehouderijen. Nader onderzoek naar geurhinder is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

In juli 2018 is er een onderzoek externe veiligheid⁶ uitgevoerd. Aanleiding hiervoor is de aanwezigheid van diverse risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied. Het volledige onderzoek is te vinden in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen toegelicht, er wordt alleen ingegaan op de risicobronnen die aandacht vragen voor deze ontwikkeling.

Bronnen

Op basis van de risicokaart blijkt er een basisnet route weg (A73 en een basisnet route water (Maas) aanwezig zijn. Conform het Bevt heeft er geen onderzoek plaats te vinden naar het groepsrisico wanneer een ontwikkeling zich buiten 200 meter van deze route plaatsvindt. De afstand tot het water en de weg is groter dan 200 meter. Hierdoor is nader onderzoek naar het groepsrisico vanwege deze bronnen niet noodzakelijk.

Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied van deze bronnen. Hierdoor dient ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp, en voor zover dat plan betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de (spoor)weg een ramp voordoet. De beperkte verantwoording van het groepsrisico is te vinden in het onderzoek in de bijlage. De veiligheidsregio zal worden gevraagd om nader advies uit te brengen over de benodigde bluswatercapaciteit en de aanwezigheid daarvan voor het besluitgebied.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht in het kader van externe veiligheid. Wel zal er nader advies worden ingewonnen van de veiligheidsregio om zeker te stellen dat er voldoende bluswatervoorzieningen kunnen worden gegarandeerd.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen

⁶ Onderzoek externe veiligheid. Ontwikkeling Promenade 14, Malden. Projectnummer 180266. 12 juli 2018. SAB.

van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderliggend project voorziet in de realisatie van 15 woningen en een deel horeca. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.2.7 Bodem

Algemeen

Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Met voorliggend project wordt op de begane grond horeca mogelijk gemaakt. Aangezien horeca niet wordt aangemerkt als een milieugevoelige functie, en de woningen alleen op de verdiepingen worden gerealiseerd, wordt verondersteld dat een bodemonderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.2.8 Belemmeringen

Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante hoofdtransportleidingen aanwezig waarmee in het besluitgebied rekening moet worden gehouden. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het project en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Heumen en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit zal 6 weken ter visie worden gelegd.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de procedure worden opgenomen.