BESTEMMINGSPLAN

‘Overasselt, Hoogstraat 4’

TOELICHTING

6 OKTOBER 2022

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Heumen

Bestemmingsplan

'Hoogstraat 4, Overasselt'

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie

Adres : Verwestraat 32

Postcode : 5491 BZ

Plaats : Sint Oedenrode

Telefoon : 06-19743337

Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
2. Planbeschrijving 10
2.1 Toekomstige situatie 10
2.2 Stedenbouw en beeldkwaliteit 10
2.3 Openbare ruimte 10
2.4 Verkeer en parkeren 11
3. Beleidskader 15
3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 19
4.1 Algemeen 22
4.2 Akoestiek 22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 24
4.4 Bedrijven en milieuzonering 28
4.5 Bodem 29
4.6 Externe Veiligheid 30
4.7 Natuur 32
4.8 Kabels en leidingen 34
4.9 Luchtkwaliteit 34
4.10 Water 37
4.11 Geur 37
4.12 Straling 41
4.13 Milieueffectrapportage (M.e.r.) 42
5. Toelichting, verbeelding en regels 43
5.1 Algemeen 43
5.2 Toelichting op de regels 43
6. Uitvoeringsaspecten 45
6.1 Economische haalbaarheid. 45
6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid 45
7. Bijlagen 47

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Hoogstraat 4 in Overasselt is een tankstation met kleine supermarkt en bedrijfswoning (appartement) gelegen. Het vloeroppervlak van de supermarkt is dusdanig klein dat niet voldaan kan worden aan de hedendaagse behoeften. Het tankstation met LPG is op deze plek, temidden van het dorp Overasselt, niet de meest wenselijke ruimtelijke invulling. Dit tesamen is de aanleiding voor het herontwikkelen van Hoogstraat 4 in Overasselt voor woningbouw, een meer passende functie op de locatie. Door JOP Projectontwikkeling B.V., de initiatiefnemer van de ontwikkeling, is hiervoor bij de gemeente Heumen een principeverzoek ingediend. De gemeente heeft op 4 juni 2021 laten weten dat zij onder voorwaarden medewerking verleent aan het verzoek.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. 'Wonen' past namelijk niet in het vigerende bestemmingsplan. Met die reden is dit bestemmingsplan opgesteld dat het bedachte woningbouwplan aan Hoogstraat 4 in Overasselt mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hoogstraat 4 in Overasselt en is circa 4.710 m2 groot. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Overasselt, sectie C, nummers 1980, 1979, 1982 en 2233. Het plangebied is nog in gebruik voor het aldaar gevestigde tankstation en bedrijfswoning (appartement). De supermarkt die tot voor kort op het perceel was gevestigd is inmiddels verhuisd. De luchtfoto hieronder geeft de locatie van het plangebied weer (rood pijltje).



De afbeelding hieronder geeft de kadastrale situatie weer. Zie het rode pijltje voor de ligging van het plangebied.



De afbeeldingen hieronder geven de huidige situatie (gezien vanaf de Hoogstraat) ter plaatse weer.





De foto’s hieronder geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Hieronder is een afbeelding van de luchtfoto opgenomen.



Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Laagstraat, aan de oostzijde door de Garstkampsestraat en aan de zuidzijde door de Hoogstraat. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de percelen behorende bij Hoogstraat 6, een woonperceel bestaande uit de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek.’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen d.d. 27 juni 2013.

De huidige enkelbestemmingen in het plangebied zijn ‘Bedrijf’, ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Bij de bestemming ‘Bedrijf’ gelden de functieaanduidingen ‘verkooppunt motorbrandstoffen met lpg’ en ‘detailhandel’. Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’. Verder is nog een gebiedsaanduiding in verband met de veiligheidszone van de lpg-installatie in het plangebied van toepassing.

De gronden op onderhavige locatie met de bestemming ‘Bedrijf’ zijn bestemd voor:

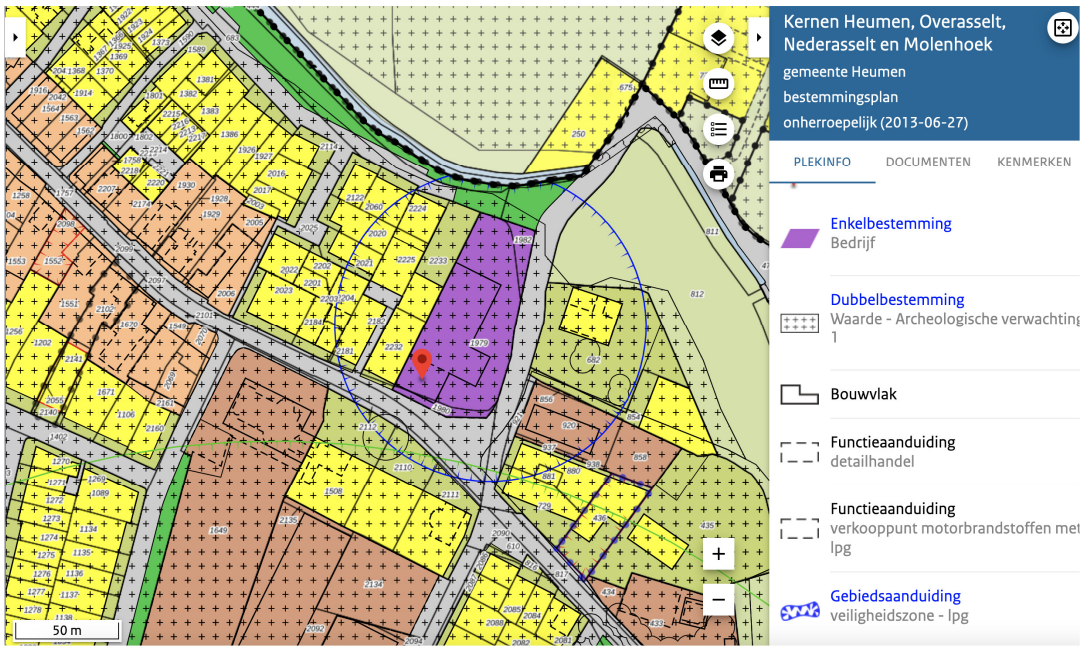
- bedrijven in milieucategorie 1 & 2;
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen met vulpunt lpg;
- detailhandel;
- een bedrijfswoning;
- opslag en uitstalling.

Een en ander met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Hoofdgebouwen zijn in het bouwvlak toegestaan, waarbij geldt dat niet meer dan één bedrijfswoning mag worden opgericht. In verband met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' geldt dat indien de grond meer dan 200 m2 met een diepte van 0,4 meter beneden maaiveld wordt geroerd een archeologisch onderzoek moet worden overlegd alvorens begonnen kan worden.

De gronden met de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' mogen enkel gebruikt worden voor bestaande woningen en als erf bij een woning.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding ter hoogte van het plangebied weergegeven.



Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om het planvoornemen mogelijk te maken (de realisatie van 32 woningen) is een herziening van het bestemmingsplan nodig of een ander ruimtelijk besluit dat het planvoornemen mogelijk maakt. Gekozen is voor een bestemmingsplanherziening, dit bestemmingsplan is daarvoor opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid).

2. Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

Ter plaatse van het plangebied dat op dit moment bestaat uit een tankstation met kleine supermarkt en een bedrijfswoning (appartement) is het de bedoeling 32 woningen te realiseren: 18 appartementen en 14 grondgebonden woningen in de typen patio (5) en hoek/ tussenwoningen (9).

De afbeelding hieronder illustreert de beoogde invulling van het plangebied.



2.2 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Het plan komt te liggen tussen de drie straten, Laagstraat, Gartskampsestraat en Hoogstraat. Deze straten dragen een lange geschiedenis met zich mee, die voornamelijk zichtbaar is aan de overzijde van het perceel in de Garstkampsestraat. Daar staat een aantal oude boerderijen van eeuwen terug. Die boerderijen geven de entree tot het dorp vanuit de laagstraat (het buitengebied) een mooi landelijk karakter en vormen samen met de Nederlands Hervormde kerk een duidelijke enclave in het dorp.

Een andere enclave in het dorp bevindt zich aan de overzijde van de Hoogstraat. Daar vormt het ensemble van de kerk, begraafplaats en pastorie tezamen met de basisschool het ‘geestelijke’ deel van Overasselt. Deze twee duidelijke ‘enclaves’ zijn goed herkenbaar in Overasselt. De locatie zelf was ook een enclave die zich door haar functionaliteit op bijzondere manier ‘uitte’ in het dorp, maar nu aan verandering onderhevig is.

Het dorp heeft zich door de jaren heen als een agglomeratie ontwikkeld. Tegen de ‘enclaves’ van de boerderijen en het ‘geestelijke hart’ van het dorp zijn blokken met huizen samengesmolten tot woonblokken met een stratenpatroon. Deze groei is op organische wijze ontstaan en nog steeds in chronologie herkenbaar door het verschil in bouwstijl. Op het eerste oog zijn het heldere bouwblokken, met overwegend tweekappers die in een carré geplaatst zijn, met duidelijke voortuinen en de achtertuinen in het midden van het bouwblok.

Toch zijn er in Overasselt meerdere plekken die een mindere heldere opzet hebben. Voorbeelden van die opzet vinden we hoofdzakelijk aan de Laagstraat. Het zijn straten of hofjes die het mogelijk maken om ook binnenin een bouwblok te kunnen wonen. De straten Merelnest, Lijsterhof, Kievietstraat en de recente doorsteek tussen Hoogstraat 6 en 8 (geen straatnaam) zijn daar voorbeelden van.

In het plan wordt ook gebruik gemaakt van deze ‘insteekstraat’. Aan de Garstkampsestraat wordt door middel van een doodlopende straat aangesloten bij deze karakteristiek. Het creëert een bewoonbaar binnengebied waaraan gevels van woningen grenzen. De gevels van het appartementengebouw en een aantal eengezinswoningen hebben de voordeur aan deze insteekstraat.

In de Laagstraat wordt in het plan gebruik gemaakt van een typologie die aansluit bij de bebouwingskarakteristiek van de straat. De straat wordt hoofdzakelijk gekarakteriseerd door vrijstaande woningen afgewisseld met tweekappers en incidenteel een rijtje woningen van drie. In deze ontwikkeling is gekozen voor een patiowoning met een halve verdieping afgedekt met een zadeldak. De patio’s worden geschakeld middels de begane grondlaag en de optopping wordt geschakeld tot tweekapper of als vrijstaand uitgewerkt.

Omdat de Laagstraat een doodlopende straat is voor autoverkeer zijn de laatste twee woningen die geschakeld zijn tot tweekapper een kwartslag gedraaid, waardoor de voorgevels aan de Garstkampsestraat komen te liggen. Deze verdraaiing geeft een mooie afronding aan het plan, want het zorgt ervoor dat het totale plangebied als een alzijdig bouwblok wordt ontworpen waarbij de eentonige zijgevel en achterkanten van tuinen uit het zicht worden gehaald.

De bebouwing aan de Hoogstraat vormt de kop van het plan. Op dit hoekpunt moet een geconcentreerd volume in de typologie van een appartementengebouw het ‘knooppunt’ tussen de twee enclaves maken. Daar waar nu een wijds uitzicht door de Garstkampsestraat naar de Laagstraat en het buitengebied is, wordt nu door het woonprogramma het uitzicht vernauwd. Door een drie verdiepingen hoog, alzijdig appartementengebouw, waarbij het stijgpunt en galerijen intern zijn opgelost, te ontwerpen ontstaat er een gebouw met een minimale footprint. De strategische plaatsing van het gebouw op de hoek van de Garstkampsestraat en de Hoogstraat moet het mogelijk maken om, ondanks de tamelijk hoge verdichting, een afronding aan het plan te geven. De hoek is dusdanig ontworpen dat een visuele verbinding tussen de twee enclaves mogelijk is en daarbij ook een wijds, weliswaar iets minder, beeld op het buitengebied blijft.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied ligt aan de Hoogstraat, Garstkampsestraat en de Laagstraat. De Hoogstraat kent een 50-km/ uur regime. De Garstkampsestraat en de Laagstraat zijn allebei 30 km/ uur wegen. De Hoogstraat is een goed gedimensioneerde doorgaande weg, de Garskampsestraat en Laagstraat zijn relatief smal en bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Het wijzigen van een supermarkt met tankstation naar 32 woningen leidt tot de navolgende verkeersgeneratie.

Huidige situatie
Het gaat in de huidige situatie om een supermarkt van 250 m2 BVO, een tankstation en een bedrijfswoning (appartement).

Voor een buurtsupermarkt (<600 m2 BVO) geldt een verkeersgeneratie van 56 – 107,8 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m2 BVO (schil centrum, weinig stedelijk). Dit houdt een gemiddelde verkeersgeneratie van (81,9 verkeersbewegingen x 250 m2 BVO) 204,75 in voor de supermarkt.

Voor een tankstation zijn in de CROW geen kengetallen opgenomen. Hiervoor is dan ook een aanname gedaan aan de hand van de doorzet per jaar, de aanwezige voorzieningen, de gemiddelde hoeveelheid die wordt getankt per tankbeurt et cetera. Zie de tabel hieronder.

Totale doorzet	1,2 miljoen liter per jaar
Gemiddeld aantal liters per tankbeurt	30 liter
Aantal ritten per tankbeurt	2 verkeersbewegingen
Totale verkeersgeneratie tanken	*220 mvt/ etmaal*
Wasvoorzieningen	2 wasboxen en 1 wasstraat
Aantal wasbeurten/ wasvoorziening/ dag	15 wasbeurten per voorziening
Aantal ritten per wasbeurt	2 verkeersbewegingen
Aandeel dat niet gaat tanken	25%
Totale verkeersgeneratie wassen	*22,5 mvt/ etmaal*

Dit resulteert in 242,5 verkeersbewegingen per etmaal voor het tankstation inclusief bijbehorende voorzieningen.

De bedrijfswoning bestaat uit een groot appartement. De verkeersgeneratie daarvan is 7,3 motorvoertuigen per etmaal (6,9 – 7,7).

In totaal gaat het in de huidige situatie om een verkeersgeneratie van **454,55** motorvoertuigen per etmaal.

Toekomstige situatie
In de toekomstige situatie gaat het om vijf patiowoningen 4x type twee onder één kap, 1x type vrijstaand geschakeld, 9 hoek/ tussenwoningen en 18 appartementen 12 x type duur (100 tot 120 m2) en 6 x type betaalbaar (75 tot 95 m2).

De verkeersgeneratie van deze woningen is als volgt (CROW, schil centrum, weinig stedelijk).

type	norm	aantal	verkeersgeneratie
vrijstaand	7,7 – 8,5 (8,1)	1	8,1
Twee onder één kap	7,3 – 8,1 (7,7)	4	30,8
Tussen/ hoek	6,9 – 7,7 (7,3)	9	65,7
Appartement duur	6,9 – 7,7 (7,3)	12	87,6
Appartement midden	5,5 – 6,3 (5,9)	6	35,4
Totale verkeersgeneratie			**227,6**

Dit betekent dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie afneemt met 226,95 motorvoertuigen per etmaal. De wegen rondom het plangebied zijn, als het gaat om de Garstkampsestraat en de Laagstraat, bedoeld voor bestemmingsverkeer. De wegen zijn dus relatief smal. Echter, zijn ze wel toereikend voor onderhavige ontwikkeling waarbij de verkeersaantrekkende werking afneemt ten op zichte van de huidige situatie en vooral van de wegen gebruik gemaakt wordt door gemotoriseerd ter plaatse bekend wegverkeer. Voor voetgangers en fietsers is het de intentie om een langzaamverkeersverbinding te maken over het ontwikkelingsterrein die de Hoogstraat met de Laagstraat verbindt. De Hoogstraat is een doorgaande weg van voldoende breedte en voldoet prima om het plangebied – waarvoor afname van verkeersbewegingen geldt – net zoals in de huidige situatie het geval is te ontsluiten.

De aansluiting van het plangebied op de omliggende wegen zal voor de ontwikkeling gewijzigd moeten worden. Om de nieuwe woningen in het plangebied conform de inrichtingsschets goed te kunnen ontsluiten is het nodig nieuwe inritten e.d. aan te leggen. De aansluiting wordt door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente gerealiseerd.

Parkeren
De gemeente Heumen hanteert de parkeernormen conform CROW. Op basis van de CROW geldt voor onderhavige ontwikkeling het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierin is uitgegaan van schil centrum, weinig stedelijk.

type	norm	aantal	parkeerplaatsen
Vrijstaand	1,7-2,5 (2)	1	2

Twee onder één kap	1,6-2,4 (2)	4	8
Tussen/ hoek	1,4-2,2 (1,8)	9	16,2
Appartement duur	1,5-2,3 (1,9)	12	22,8
Appartement midden	1,3-2,1 (1,7)	6	10,2
Totaal			**59,2**

Omdat in het plangebied een functie aanwezig is waarvoor ook een parkeernorm geldt en die functie verdwijnt mag verrekening van parkeerplaatsen plaatsvinden. Het gaat om het deel van de parkeerplaatsen die nodig zijn voor de bestaande functie, maar nu niet op eigen terrein aanwezig zijn. Voor de supermarkt geldt een parkeerbenodigdheid van 8 parkeerplaatsen (250 m2 BVO x 2,2 – 4,2 (3,2)). Voor het tankstation zijn geen parkeernormen opgenomen in de CROW. Hiervoor is met die reden een aanname gedaan, voor de auto's van personeel geldt dat 3 parkeerplaatsen nodig zijn, voor het tanken zijn geen parkeerplaatsen nodig (ter plaatse van het tankstation + voldoende ruimte ter plekke voor wachtende en betalende tankers), voor de wasstraat en wasboxen geldt dat er 6 parkeerplaatsen moeten zijn voor wachtende wassers. Voor het appartement geldt een parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaatsen (norm = 1,3 – 2,1; gemiddeld 1,7 parkeerplaatsen). In totaal geldt dat 19 (afronding van 18,7) parkeerplaatsen voor de supermarkt en het tankstation met wasstraat en wasboxen aanwezig moeten zijn. Hiervan zijn er op eigen terrein 10 aanwezig, 9 worden er gebruikt in de openbare ruimte.

Voor de ontwikkeling moeten 60 (afronding van 59,2) parkeerplaatsen voor auto's bruikbaar aanwezig zijn. In de openbare ruimte komen in verband met de herontwikkeling 9 parkeerplaatsen beschikbaar. Op eigen terrein worden 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. De parkeerbalans is sluitend.

De parkeerplaatsen hebben de afmetingen die de de CROW voorschrijft.

De afbeelding hieronder geeft inzicht in de beoogde parkeersituatie ter plaatse.



Voldaan wordt aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (Novi) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Op 11 september 2020 is de Novi vastgesteld, welke vanaf 12 februari 2021 bindend is voor het Rijk als de geldende visie onder de Wro. De Novi vervangt daarmee de Structuurvisie Ruimte en infrastructuur van 2012.

De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Het wonen in de gemeente wordt in lijn met de regionale verstedelijkingsstrategie ontwikkeld. De woningen in het plangebied worden duurzaam (BENG) gerealiseerd. Dat betekent o.a. dat ze voorzien zijn van zonnepanelen en een warmtepomp (geen gas) en dat het rood (de woningen) natuurinclusief (o.a. ingebouwde nestelmogelijkheden voor vogels en vleermuizen) ontwikkeld wordt.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt o.b.v. jurisprudentie dat vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie gaat het om de ontwikkeling van 32 nieuwe woningen. Het gaat hier dus om een stedelijke ontwikkeling zoals is bedoeld in het Bro. Dat betekent dat de laddertoets aan de orde is en de behoefte en positionering moeten worden gemotiveerd. In de woonagenda van de subregio Nijmegen (waarvan Heumen onderdeel uitmaakt) is voor Heumen voor de periode 2020-2030 een kwantitatieve behoefte van 494 woningen opgenomen. Kwalitatief gezien wordt gesteld dat behoefte is aan de toevoeging van goedkope en middeldure woningen. Nieuwe woningen kunnen conform de gemeentelijke structuurvisie Heumen 2025 op inbreidingslocaties in Malden of op uitbreidingslocaties dan wel bebouwde transformatielocaties (geen ‘lege’ plekken) in de andere dorpen landen. De Woonvisie gemeente Heumen geeft de voorkeur van inbreiding boven uitbreiding weer. In onderhavige situatie gaat het om de realisatie van 32 woningen op een transformatielocatie in de kern Overasselt. De ontwikkeling past zowel binnen de kwantiatieve als kwalitatieve behoefteraming voor de gemeente Heumen (en de regio) al op voorliggende locatie. Door ontwikkeling hier is uitbreiding elders niet nodig.

Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale staten hebben op 19 december 2018 de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard!

Om Gelderland in de toekomst 'gaaf' te kunnen houden, dan moet daar nu wat voor gedaan worden. Er is sprake van 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. Uitdagingen die om antwoorden vragen. Om met deze thema's aan de slag te kunnen gaan heeft Gelderland haar inwoners, bedrijven, organisaties, en overheden nodig.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat centraal. Dat is het streven. Dat is waar men aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft Gelderland hier richting aan. Samen met de vier spelregels: doen, laten, zelf en samen vormt dit het kader waarbinnen wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt.

Om de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland te kunnen realiseren worden deze uitgewerkt in een omgevingsverordening. De nieuwe omgevingsverordening is nog niet af. Daarom hebben Provinciale Staten een geconsolideerde omgevingsverordening vastgesteld, die ze aanpassen tot het moment dat de nieuwe omgevingsverordening wordt vastgesteld. Hierin staan de nu geldende regels voor de inrichting van de Gelderse leefomgeving. Aan die regels moet onderhavig plan voldoen. In de volgende paragraaf wordt aan daaraan getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Ze geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft ze alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen.

De Omgevingsverordening bestaat uit kaarten en regels die digitaal voor iedereen zijn ontsloten. Dit maakt het mogelijk dat iedereen voor elke locatie in Nederland kan zien welke mogelijkheden er zijn en welke beperkingen voor een locatie gelden. Iedereen weet daardoor welke regels op een bepaalde locatie gelden en waar zij aan toe is.

In de Omgevingsverordening zijn voor de op onderhavige locatie gewenste ontwikkeling regels gesteld. Het gaat om de regels in hoofdstuk 2 Ruimte, afdeling 2.1 Woonlocaties en recreatiewoningen, artikel 2.1 (regionale woonagenda) en 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) die van toepassing zijn. In deze regels wordt gesteld dat gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda op moeten stellen. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarbinnen passen.

De regio waarvan de gemeente Heumen onderdeel is heeft een regionale woonagenda vastgesteld: woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030. Onderhavige ontwikkeling is zowel kwantitatief (het initiatief is onderdeel van de 494 (380 + 30%) toe te voegen woningen in de gemeente) als kwalitatief (goedkope en middeldure woningen maken een substantieel onderdeel uit van het initiatief) passend daarin.

Er is geen sprake van strijdigheden met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Heumen 2025

Voor het grondgebied van de hele gemeente Heumen is de structuurvisie Heumen 2025 opgesteld (vastgesteld 13 februari 2014). In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Hierbij worden onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht. Daar onderhavige ontwikkeling gaat over een intiatief dat bestaat uit ‘Wonen’ in Heumen wordt hieronder op de daarvoor relevante onderdelen van de structuurvisie ingegaan.

Wonen

In kwalitatieve zin kent de gemeente Heumen een relatief eenzijdig opgebouwde woningvoorraad, bestaande uit met name grote eengezinswoningen (twee-onder-een-kap en vrijstaand). De huursector is er ten opzichte van omliggende gemeenten relatief klein. In alle dorpen wordt ingezet op de bouw van woningen, met gepaste aandacht voor starters, ouderen en jongeren in de verschillende prijscategorieën en waar nodig en mogelijk door aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad.

Woningbouw in de kernen

Er wordt gebouwd ten behoeve van de leefbaarheid. Mede daarom wordt de woningbouwopgave verdeeld over alle kernen. In Malden gaat het om inbreiding. In de drie kleine kernen ligt de nadruk meer op gefaseerde en kleinschalige uitbreidingen. Het woningbouwprogramma wordt gestuurd op basis van de kwaliteiten van een locatie en de lokale behoefte. Voor Malden geldt dat geen uitbreiding meer aan de orde is, maar alleen inbreiding. Deze inbreiding vindt plaats op percelen waar bebouwing al aanwezig is en waar mogelijkheden ontstaan voor functiewijzigingen. Groengebieden worden niet ingezet voor inbreiding, met uitzondering van de onbebouwde terreinen ten westen van de Rijksweg in het zuiden van Malden. De Kanaalzone wordt gezien als transformatiegebied binnen de

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

Overasselt
De ruimtelijke structuur van Overasselt wordt bepaald door de Hoogstraat, de Oude Kleefsebaan en de Kruisbergsestraat. Tezamen vormen deze drie wegen een driehoek met de punt naar het oosten. Binnen deze driehoek is vrijwel alle bebouwing gelegen. Het dorp maakt buiten de Hoogstraat een lommerrijke indruk, met name waar het grenst aan het buitengebied. Het dorp Overasselt beschikt over goede voorzieningen. Naast winkels voor de dagelijkse levensbehoeften en diverse winkels voor niet-dagelijkse levensbehoeften bevinden zicht er meerdere maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool, een huisartsenpraktijk, een verenigingsgebouw, verenigingsleven en de kerk.

De ruimtelijke visie voor het dorp bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toekomstige dorpsuitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het dorp met de Ewijkseweg als uiterste grens en de Zilverbergweg als uiterste zuidgrens;
- De verbinding tussen het dorp en de Maasdijk wordt versterkt door middel van de aanleg van een recreatief padennetwerk;
- Bij herstructureringen in het dorp wordt ingezet op een verdere vergroening van de woonomgeving;
- De Hoogstraat wordt heringericht ter versterking van de verblijfsfunctie van het gebied;
- Overasselt vervult een zekere centrumfunctie voor (kleinschalige) voorzieningen in het gebied ten westen van het Maas-Waalkanaal. Deze voorzieningen worden ruimtelijk geconcentreerd in en bij het Verenigingsgebouw;
- In het geval sprake is van ouderenhuisvesting door nieuwbouw of herstructurering, dan vindt dit plaats in de directe nabijheid van het Verenigingsgebouw;
- Ten zuiden van de Oude Kleefsebaan vindt geen bebouwing plaats;
- De westzijde van het dorp wordt in relatie met nieuwe woningbouw meer aantrekkelijk landschappelijk ingepast, waarbij het landschap ook meer het dorp in wordt gebracht.
- De visie heeft voor ogen de bevolking in de dorpen te behouden en daarmee bij te dragen aan de leefbaarheid en een gefaseerde groei van het dorp. Daarnaast zijn thema's als zorg dragen voor het behoud van de groene kwaliteiten van het dorp en een veiliger woon- en leefklimaat ambities van de gemeente.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 32 woningen aan de Hoogstraat, Garstkampsestraat en Laagstraat mogelijk. Gebouwd wordt voor alle doelgroepen, waaronder starters en senioren. Het gaat om de transfomatie van een bestaand bebouwd gebied met functies waaraan minder behoefte is dan wel die op een plek zoals deze niet

(meer) passend zijn. Het gaat dan ook om een plek die conform de structuurvisie passend is voor herontwikkeling naar wonen (inbreiding op een bebouwd perceel).
Aan de Hoogstraat is, aan de voorzijde van de ontwikkeling, een grote openbare ruimte bedacht. Dit sluit aan bij de ruimtelijke visie voor de Hoogstraat om hier de verblijfsfunctie te versterken.
Het voornemen verbetert de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Gezien voorgaande past het planvoornemen binnen de Structuurvisie Heumen 2025.

3.3.2 Woonvisie gemeente Heumen

Op 1 november 2017 heeft de gemeente Heumen haar Woonvisie Heumen vastgesteld. Prettig wonen in een groene en landelijke gemeente is het uitgangspunt om een goed woonmilieu tot stand te brengen dat bijdraagt aan een hoge kwaliteit van leven. De bestaande woningvoorraad is het vertrekpunt, nieuwbouw is een aanvulling hierop. Dus eerst kijkt de gemeente naar mogelijkheden in (aanpassing van) de bestaande voorraad. Nieuwbouw is een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad en heeft een toekomstbestendige kwaliteit. Ook wordt eerst gekeken of er ruimte is binnen de dorpen en dan pas naar locaties buiten de bestaande dorpsgrenzen. Belangrijke punten voor de nieuwbouw zijn dat de woning duurzaam is en bij voorkeur levensloopgeschikt.

Voor de behoefteraming gaat de gemeente uit van de korte termijn van de provinciale prognoses, waarvoor in de (sub)regio afspraken zijn gemaakt. Op basis hiervan is er binnen de gemeente van 2020 tot en met 2030 behoefte aan 494 woningen.

Gezien de veranderde bevolkingsopbouw en huishoudingssamenstelling wonen mensen steeds vaker in kleine huishoudens. Veel kleine huishoudens hebben traditionele woonwensen en willen een gezinswoning. Hierin wil de gemeente Heumen in haar woningvoorraad voorzien. Een deel kiest echter voor gemak en kleiner wonen. Dit aanbod is beperkt in de gemeente Heumen. De gemeente wil hierop inspelen. De doelgroepen waarop de gemeente specifiek haar beleid richt zijn starters, senioren, lagere inkomens en middeninkomens.

Dit plan maakt 32 woningen mogelijk. De ontwikkeling past binnen de behoefte volgens de provinciale prognose van 494 (380 + 30%) woningen tussen 2020 en 2030. In de woonvisie benadrukt de gemeente het belang van passende woningen voor kleine huishoudens zoals starters en lagere inkomens, maar ook ziet de visie specifiek toe op aanbod voor middeninkomens en senioren. Onderhavige ontwikkeling sluit hierbij deels aan. Er worden zowel woningen voor starters (kleiner en betaalbaar) als senioren (gelijkvloers/ volledig programma op begane grond) ontwikkeld. De woningen zijn van de categorieen betaalbaar (koop tot NHG-grens en huur tot € 1000,- per maand (prijspeil 1-1-2021)) en duurder.

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie gemeente Heumen.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidshinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten.

Consequenties

Het plan bevat 32 nieuwe geluidgevoelige objecten.

Wegverkeerslawaai

De nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen de geluidzone van één weg, de Hoogstraat. Deze weg heeft een 50-km/ uur regime en heeft daarmee op basis van de Wet geluidhinder een geluidzone. De Hoogstraat is een goed gedimensioneerde doorgaande weg met asfaltbestrating. Alle andere rondom het plangebied gelegen wegen zijn 30 km/ uur wegen. Het gaat dan om de Laagstraat en de Garstkampsestraat. Voor de Laagstraat en de Garstkampsestraat geldt dat deze wegen relatief smal zijn en slechts zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is hier laag, mensen rijden niet hard. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidszone (Wet geluidhinder). Deze wegen zijn wel relevant als het gaat om een goede ruimtelijke ordening. Door Nipa Milieutechniek is met die redenen voor alledrie de wegen een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8) en kent de navolgende conclusie:

“Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting ten hoogste 57 dB inclusief aftrek ex. artikel 110g Wgh bedraagt vanwege het wegverkeer op de Hoogstraat. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB van wegverkeerslawaai wordt overschreden op de appartementen aan de zijde van de Hoogstraat. Aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan. Een aanvraag om een hogere waarde voor

wegverkeerslawaai is noodzakelijk. Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

Bij de berekende geluidbelasting van ten hoogste 62 dB vanwege wegverkeerslawaai van alle betrokken wegen is een geluidwering van de gevel van minimaal 29 dB vereist om het woon- en leefklimaat van de appartementen te waarborgen. Dit moet met een onderzoek naar de geluidwering van de gevel worden aangetoond.

De woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de voorwaarden van het gemeentelijk geluidbeleid onder de in paragraaf 4.5 vermelde voorwaarden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de nieuwe appartementen is gewaarborgd.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning activiteit 'Bouwen' voor de nieuwe appartementen is het noodzakelijk dat aangetoond wordt dat wordt voldaan aan de eis van de minimale karakteristieke geluidwering Gak van de gevels."

Wegverkeerslawaai vormt – mits een hogere waarde is verleend en is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar binnengeluidsniveau (33 dB) - geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. De hogere waarde procedure loopt gelijk op met de bestemmingsplanprocedure. Om zeker te stellen dat sprake is van een aanvaardbaar binnengeluidsniveau is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Industrielawaai
In de omgeving van het planbied zijn meerdere maatschappelijke functies gelegen. Het gaat om een museum, kerk en school. Ook is een restauratiewerkplaats voor antieke meubelen vergund. Verder is sprake van woningen, bijbehorende tuinen, groen, water en gronden die voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering gelden voor de genoemde functies de in de tabel opgenomen richtafstanden voor het aspect geluid. Ook zijn in de tabel de feitelijke afstanden van het bestemmingsvlak van de functie totaan de meest nabijgelegen gevel in het plangebied weergegeven.

functie	sbi-code	richtafstand geluid rustige woonwijk	feitelijke afstand
Museum (bestemd)	9101, 9102	10 meter	18 meter
Restauratiewerkplaats voor antieke meubelen (vergund)	952	10 meter	18 meter
Kerk	9491	30 meter	42 meter

School	852, 8531	30 meter	80 meter

De richtafstanden worden voor alledrie de omliggende functies gehaald. Deze functies vormen voor wat betreft geluidshinder dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling of andersom de ontwikkeling vormt geen belemmering voor deze functies.

Industrielawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Rail- en luchtverkeerlawaai
Er is geen onderzoek naar rail- en luchtverkeerslawaai uitgevoerd, omdat de ontwikkeling niet is gelegen in de geluidszone van een spoorweg of aanvliegroute van een vliegveld. Onderzoek hiernaar is derhalve niet nodig.

Rail- en luchtverkeerslawaai vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

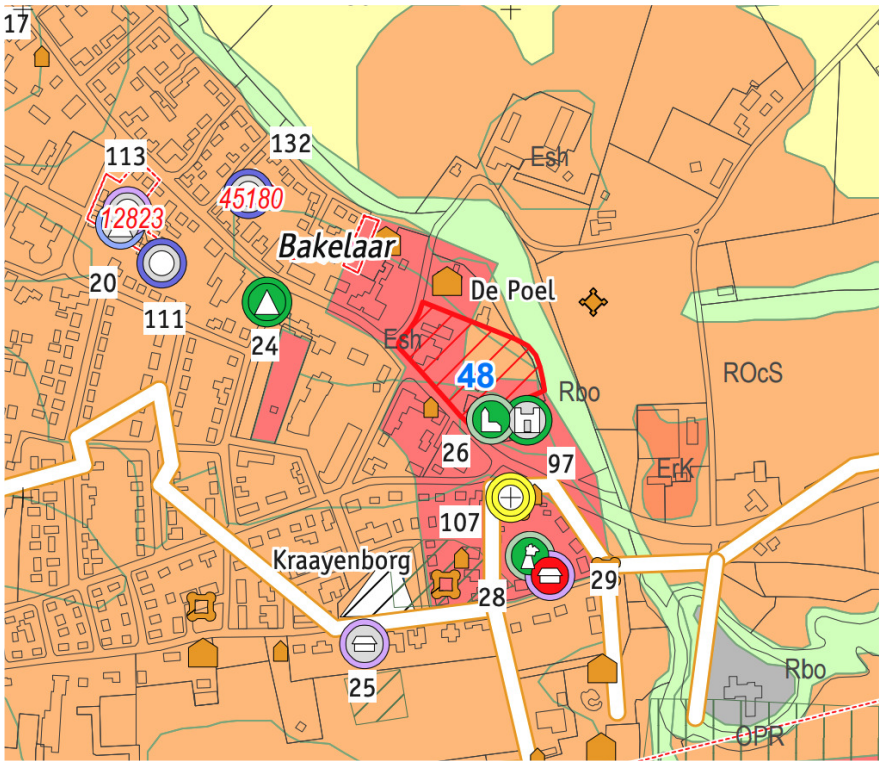
4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Consequenties
Op onderstaande uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Heumen is weergegeven dat het plangebied een archeologisch en bouwhistorisch kansrijke locatie (historische bewoningskern, kasteelterrein, verdedigingswerk, begraafplaats) is en er een omvangrijke boerderij heeft gestaan.



Voor de waarborging van deze potentieel archeologisch kansrijke locatie is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ opgenomen. Voor deze gronden geldt dat voor grondwerkzaamheden met een oppervlakte van minimaal 200 m2 en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek is vereist.

Aangezien ter plaatse meer dan 200 m2 dieper dan 40 cm beneden maaiveld wordt geroerd is door KSP Archeologie een archeologisch bureauonderzoek opgemaakt. Het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 1) en kent de navolgende samenvatting.

“Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een rivierduin met ten oosten daarvan een restgeulen de vele archeologische vindplaatsen in de omgeving is een hoge archeologische verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat- Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Deze resten worden op enige diepte verwacht, vanaf 70 à 150 cm-mv, onder het opgebrachte humeuze dek.

Bekend is dat in het noordwesten van het plangebied een boerderijplaats ‘Bakelaar’ aanwezig was met ten oosten van het plangebied een huisplaats die in handen was van dezelfde eigenaar. Met name in het noorden geldt daarom ook een hoge verwachting voor een huisplaats uit de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd. Deze resten kunnen vanaf het maaiveld worden verwacht.

Er kunnen tevens archeologische resten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn in het plangebied, maar door het ontbreken van een linie in nabijheid van het plangebied wordt de kans op archeologische resten klein geacht.

Ten westen van het plangebied is tijdens archeologische booronderzoek in 2008 een humeus pakket aangetroffen met puinresten dat in de decennia daarvoor bleek te zijn op/ingebracht. Het is niet volledig uitgesloten dat in het plangebied de bodem op vergelijkbare wijze is verstoord, aangezien de dikte van het humeuze pakket dat is waargenomen tijdens het milieukundig onderzoek vergelijkbaar qua dikte was.

Gezien de verwachtte diepteligging zal bij het verwijderen van de bestaande verharding en de tanks en de sloop al archeologische resten aan het licht kunnen komen. Normaliter zou het advies zijn om middels een gravend onderzoek in kaart te brengen of de huisplaats uit minimaal de 19e eeuw een behoudenswaardige vindplaats is. Daarvoor zou dan eerst een Programma van Eisen (PvE) opgesteld moeten worden en ter goedkeuring voorgelegd moeten worden aan de bevoegde overheid. In de braakliggende delen van het plangebied lijkt een optie te zijn om middels een proefsleuvenonderzoek de eventuele nog aanwezige vindplaatsen te waarderen.

Aangezien de dikte van het verstoorde humeuze pakket met veel puin ten westen van het plangebied vergelijkbaar is met de dikte van het humeuze pakket (zonder puin) in het plangebied zou overwogen kunnen worden om eerst een verkennend en karterend booronderzoek uit te voeren om te bepalen of een gravend archeologisch onderzoek noodzakelijk is."

Het onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente) ter beoordeling. Het bevoegd gezag heeft het rapport beoordeeld. De beoordeling is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 5), waarin het navolgende selectiebesluit is geformuleerd.

"De gemeente is akkoord met het advies van KSP betreffende de twee voorstellen/opties voor vervolgonderzoek. De argumenten voor beide voorstellen zijn in het advies helder verwoord. De verwachting is dat het proefsleuvenonderzoek sowieso plaats dient te vinden ten aanzien van de historische boerderijplaats, waarbij tevens een eventuele oudere vindplaatsen kunnen worden opgespoord. De keuze om daaraan voorafgaand een – in ieder geval – verkennend booronderzoek uit te voeren om grip te krijgen op een eventueel recent puinpakket, zoals ook aangetroffen ten westen van het plangebied, dient door de archeologisch adviseur in overleg met de initiatiefnemer nader te worden afgestemd."

Omdat het onderzoek niet heeft uitgesloten dat ter plaatse potentieel geen archeologische resten aanwezig zijn en dus vervolgonderzoek nodig is, is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden zoals van kracht is in het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Dit betekent dat alvorens men graafwerkzaamheden gaat uitvoeren een archeologisch rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat geen archeologische resten worden aangetast. Het is aan de initiatiefnemer

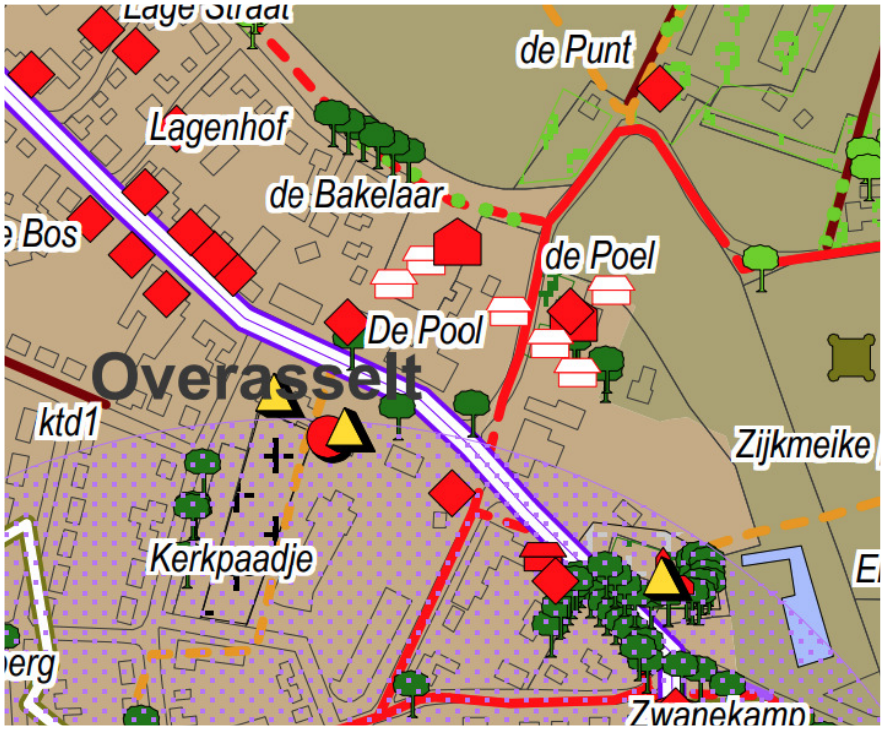
in overleg met hun archeologisch adviseur om te bepalen van welke in het bureauonderzoek voorgestelde onderzoeksmethoden voor vervolgonderzoek gebruik wordt gemaakt.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader
Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Heumen (zie de uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied hieronder) is weergegeven dat op een deel van het perceel een omvangrijke boerderij aanwezig was en ook een bijgebouw. Deze zijn niet meer aanwezig. Omdat het perceel opnieuw bebouwd wordt en daarbij grond wordt geroerd, is archeologisch onderzoek aan de orde. Mogelijk dat vondsten worden gedaan die verband houden met de voormalige bebouwing.

De Garstkampsestraat stamt van voor 1832 en de Laagstraat stamt ook uit die periode, maar is deels verloren gegaan. De Hoogstraat is op de kaart aangeduid als een kade van voor 1832. In voorliggend plan worden deze straten gerespecteerd, gezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de perceelsgrenzen. Hiermee blijven deze structuurelementen behouden.



Door de ontwikkeling worden geen specifieke cultuurhistorische waarden aangetast. Hiermee kan worden gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Consequenties

Het betreft hier de ontwikkeling van 32 nieuwe woningen zijnde gevoelige bestemmingen. Nabijgelegen zijn drie maatschappelijke functies, een museum, kerk en school. Ook is een restauratiewerkplaats voor antieke meubelen vergund. In de tabel hieronder zijn de richtafstanden die gelden voor deze functies ten opzichte van gevoelige functies (woningen) zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering opgenomen. Ook is de feitelijke afstand tussen de bestemmingsvlakken van de maatschappelijke functies en restauratiewerkplaats en de meest nabijgelegen gevel van de gevoelige functie weergegeven.

functie	sbi-code	richtafstand geur rustige woonwijk	richtafstand stof rustige woonwijk	richtafstand geluid rustige woonwijk	richtafstand gevaar rustige woonwijk	feitelijke afstand
Museum (bestemd)	9101, 9102	0 meter	0 meter	10 meter	0 meter	18 meter
Restauratie-werkplaats voor antieke meubelen (vergund)	952	0 meter	0 meter	10 meter	10 meter	18 meter
Kerk	9491	0 meter	0 meter	30 meter	0 meter	42 meter
School	852, 8531	0 meter	0 meter	30 meter	0 meter	80 meter

In bovenstaande tabel is zichtbaar dat voor onderhavige ontwikkeling alleen het aspect geluid een richtafstand kent. Dat betekent dat alleen voor dat aspect een richtafstand in acht moet worden genomen tussen het bestemmingsvlak van de functie en het nieuwe gevoelige object. De richtafstanden worden voor alle functies gehaald. Dit houdt in dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de maatschappelijke functies door de ontwikkeling in hun 'bedrijfs'voering niet worden belemmerd. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling of andersom de ontwikkeling vormt geen belemmering voor nabijgelegen niet gevoelige functies.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

1. is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
2. zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperkingen voor de beoogde functies;
3. wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Door Montferland Milieu B.V. is om de bodemkwaliteit in het plangebied in beeld te brengen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij dit bestemmingsplan (bijlage 2). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek zijn als volgt.

"Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.*
- *In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de interventiewaarde overschreden.*
- *Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locatie geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn.*
- *Uit milieukundig oogpunt is er naar onze mening geen bezwaar tegen de voorgenomen transactie en toekomstige bestemmingsplanwijziging.*
- *Ter plaatse van D-MM04 en E-MM05 kunnen formeel gezien worden als 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Indien het geval zal de verontreiniging weggenomen dienen te worden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk en doelmatig is. Bij het wegnemen van de minerale-olieverontreiniging worden de overige lichte verontreinigingen eveneens verwijderd. Wij adviseren dit voor te leggen bij de gemeente Heumen."*

De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag heeft het onderzoek beoordeeld en heeft het akkoord bevonden. De beoordeling is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 7).

Bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

<u>Risiconormering</u>

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

<u>Verantwoordingsplicht groepsrisico</u>

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in

hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moetenkomen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het ‘restrisico’ dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Heumen beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid. Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke omgang met externe veiligheid.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook worden getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

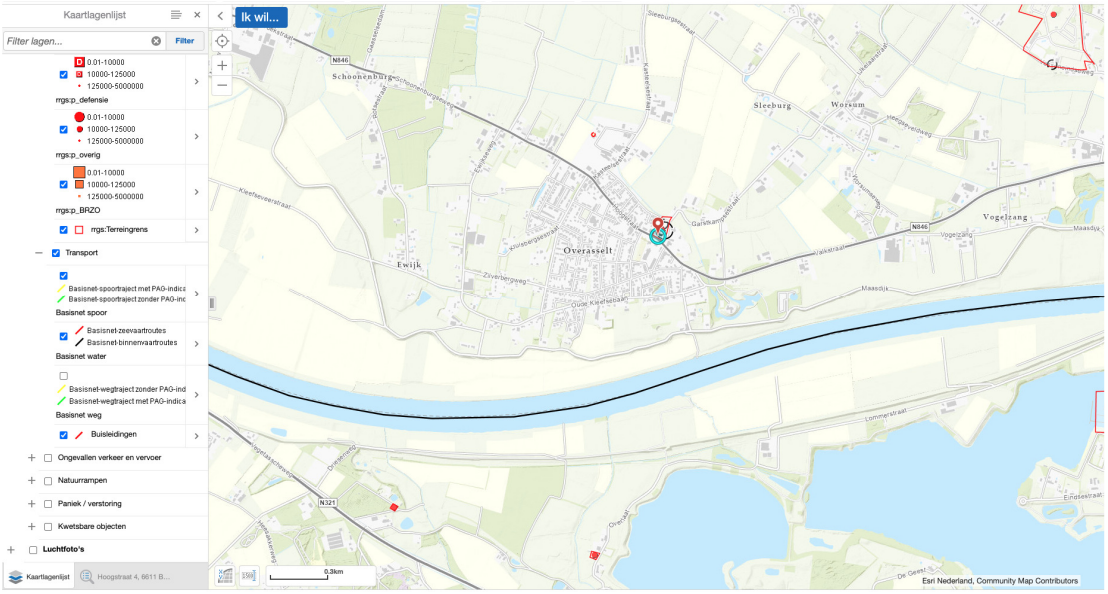
Consequenties

Bevi, bevb, bevt

Op basis van het Bevi (artikel 1) betreft de ontwikkeling 32 kwetsbare objecten.

Met behulp van de nationale risicokaart[1] is gekeken, welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van de ontwikkeling en haar omgeving weergegeven.

[1] www.risicokaart.nl, professionele versie.



Uit de risicokaart blijkt dat de nieuwe kwetsbare objecten zijn gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR10-6/jaar). In het plangebied is namelijk een LPG-tankstation aanwezig. Dit tankstation verdwijnt door onderhavige ontwikkeling die ervoor in de plaats komt. De plaatsgebonden risicocontour van het LPG-tankstation vormt daardoor geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

De nieuwe kwetsbare objecten zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Ten zuiden van het plangebied ligt de Maas. De Maas ligt op 650 meter. Ontwikkelingen binnen 200 meter van de begrenzingslijn van de Rijksvaarweg kunnen effect hebben op het groepsrisico. Aangezien het plangebied verderweg ligt is geen verhoogd groepsrisico aan de orde.

<u>Beleidsvisie externe veiligheid</u>
Toetsing van het plan aan de voorwaarden uit de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente geeft geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

<u>Overige wet- en regelgeving</u>
De circulaire LPG-tankstations is niet van toepassing op dit plan. Er zijn ook geen veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit op onderhavig plan van toepassing.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het plan.

4.7 Natuur
Beleidskader
De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming
De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming
De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties
Soortbescherming
Voor de ontwikkeling is door Buro Maerlant een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd en kent de navolgende conclusies en advies.

“In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- *Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten
Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief

afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Echter, is het noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen en de huismus uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen voorafgaand aan de sloop. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel de sloop als het grondwerk uit te voeren buiten het broed-seizoen (ná half juli en vóór half maart). Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan."

Gebiedsbescherming
Binnen 10 kilometer van het plangebied is één Natura 2000 gebied gelegen, namelijk Sint Jansberg op 9 kilometer. Om aan te kunnen tonen dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering vormt voor Natura 2000-gebieden, door stikstofuitstoot in de aanleg- en gebruiksfase, zijn aeriusberekeningen uitgevoerd. De berekeningen inclusief bijbehorende notitie zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4). De conclusie die volgt uit de berekeningen is dat er zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op een Natura 2000 gebied.

Conclusies
Voor wat betreft zowel soorten- als gebiedsbescherming leidt de ontwikkeling niet tot strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Natuur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling of andersom.

4.8 Kabels en leidingen
In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die in dit bestemmingsplan moeten worden beschermd.

Aanvullend zal er voordat er grondwerkzaamheden plaats gaan vinden te zijner tijd een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit
Beleidskader
Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook

projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

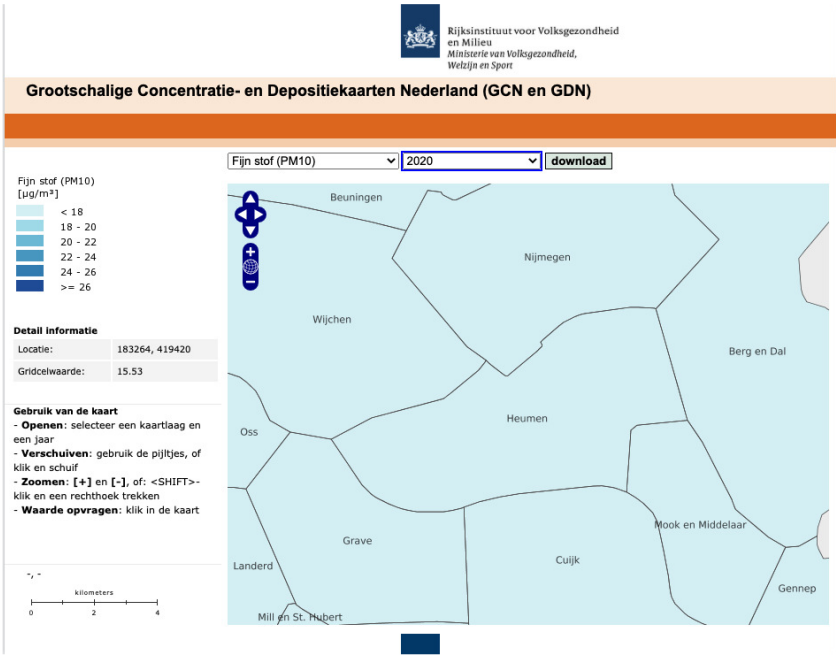
Consequenties

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van 32 nieuwe woningen. Derhalve kan dit plan gezien worden als een project dat een niet in een betekenende mate bijdrage levert op het gebied van de luchtkwaliteit. Om dit te bevestigen is de NIBM-tool ingevuld. Zie de afbeelding hieronder.

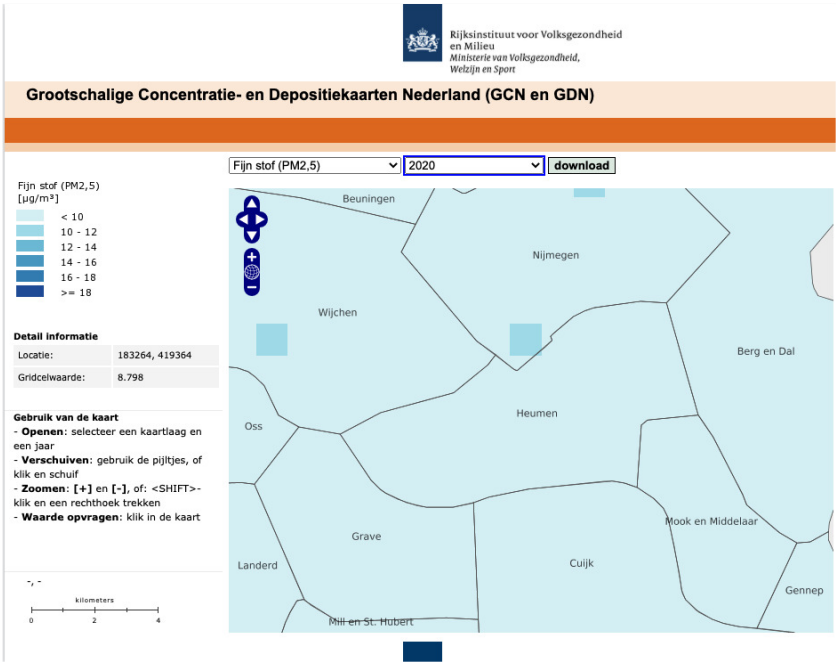
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	227,6
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,36**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

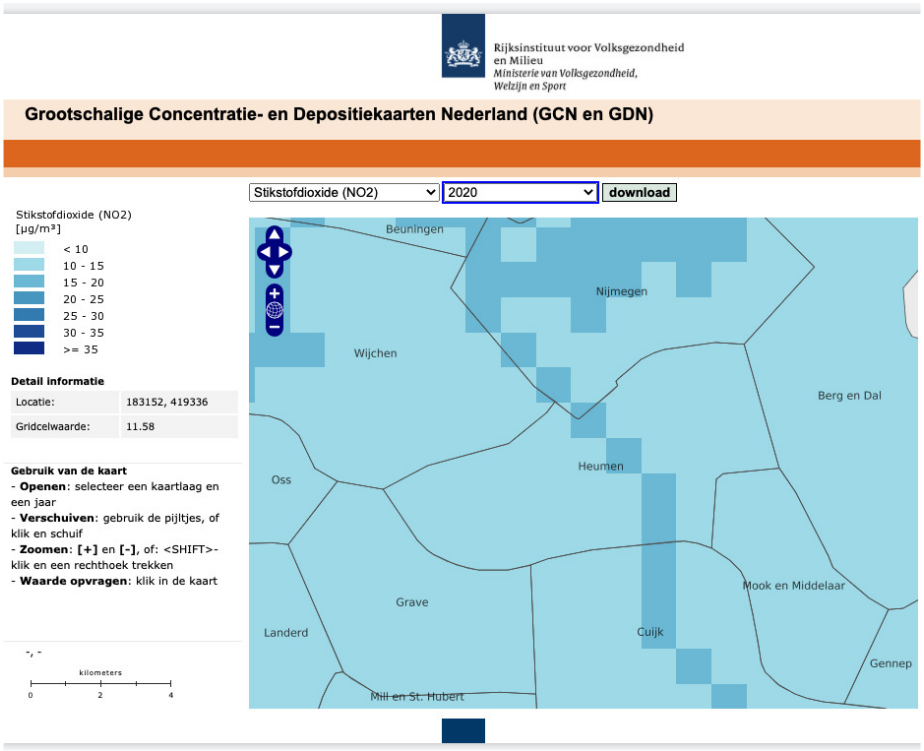
Op basis van de GCN-kaarten is getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Dat is het geval. Zie onderstaande uitsnede van de GCN-kaart (PM10) die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van gridcelwaarde onder 18.



Hieronder is de PM2,5-kaart opgenomen, die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een gridcelwaarde beneden 10.



Hieronder is de NO2-kaart opgenomen, die aangeeft dat ter hoogte van het plangebied sprake is van gridcelwaarde tussen 10 en 15.



Conclusie

Het onderhavig plan heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit omdat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, daarnaast is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmerende factor.

4.10 Water

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

<u>Beleid Waterschap Rivierenland</u>

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

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op

watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperkten tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat – indien bovengronds wordt geborgen - 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening: benodigde compensatie = toename verhard opp. (in m²) * 0,0436. Wordt ondergronds geborgen dan geldt 0,0664 ipv 0,0436 als norm.

<u>Beleid gemeente Heumen</u>
Voor het afstromend hemelwater van nieuw verhard oppervlak (daken en verharding) dient voor de opvang en berging van hemelwater gerekend te worden met een statische bergingseis van 66,4 mm/m2. De berging dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd en mag uit bovengrondse en ondergrondse bergingsvoorzieningen bestaan. Vanuit de bergingsvoorzieningen dient het hemelwater te infiltreren in de ondergrond. De voorziening dient na 48 uur weer leeg te zijn. Hemelwater mag en kan niet op het vuilwater riool worden aangesloten ook niet met een overloop. En mag niet naar de omgeving afstromen.

Benodigde compensatie = Toename verhard opp. (in m2) * 0,0664

Verder geldt in de gemeente Heumen dat afhankelijk van waar de overloop van de infiltratievoorziening naartoe gaat de uiteindelijke bergingseis wordt bepaald.
Bij een overloop op het watersysteem van het Waterschap moet rekening worden gehouden met 43,6 mm neerslag per m2 verhard oppervlak (436 m3/ha = T=10+10%), waarbij maximaal 1,5 l/s/ha op het watersysteem wordt geloosd. Voor het aansluiten van water of een overloop op het watersysteem van het Waterschap moet een vergunning of melding bij het Waterschap worden aangevraagd.

Wordt een solitaire voorziening aangelegd (dus zonder overloop op een sloot of iets dergelijks van het Waterschap) geldt dat er 66,4 mm neerslag per aangesloten m2 verhard oppervlak moet worden geborgen.

Oppervlaktewater

Binnen of direct grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de directe omgeving zijn wel enkele (a en b) watergangen gelegen. Het initiatief heeft hierop geen invloed.

Hemelwater

Het plangebied beslaat circa 4.710 m2 en is in de huidige situatie grotendeels bebouwd of verhard. Circa 1500 m2 van het plangebied is niet verhard. In de toekomstige situatie wordt er circa 3925 m2 verhard. Voor de de berekening van de verhardingshoeveelheid geldt dat alle nieuwe verharding is opgeteld, waarbij:
1) Alle openbare parkeerplaatsen zijn meegeteld als verhard (47 stuks). De overige parkeerplaatsen (op eigen terrein) zijn waterdoorlatend en daarmee niet meegerekend (want deze infiltreren);
2) Percentage verhard oppervlak op niet-openbare percelen is 80%.

Voor nieuwe situaties geldt dat al het afstromend water van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd (opvangen, hergebruiken en infiltreren), het ‘oude’ verharde oppervlak mag er niet vanaf worden getrokken.

In onderhavige situatie moet voor de hemelwaterbergingsvoorziening de compensatie-eis van van 664 m3 per hectare worden gehanteerd. Het gaat dan om een te realiseren hemelwaterbergingsvoorziening van 3925 m2 x 0,0664 = 261 m3.

Waterdoorlatendheid bodem/ maaiveldhoogte en GHG

Om te kunnen beoordelen welke infiltratievoorzieningen kunnen worden aangelegd is de waterdoorlatenheid van de bodem, de maaiveldhoogte en de gemiddeld hoogste grondwaterstand relevant. De infiltratievoorziening moet een halve meter boven de GHG liggen, verder is er een halve meter gronddekking van de infiltratievoorziening nodig.

De waterdoorlatendheid van de bodem goed te noemen. Tot ver beneden het maaiveld (2 meter) is sprake van fijn en grof zand.

Het maaiveld ligt op het hoogste punt op 10,1 m + NAP en loopt af tot 8,6 m + NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op 7,85m + NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is daardoor gelegen op 2,25 meter -mv tot 0,75 -mv.

Hemelwatervoorziening

Op basis van het nieuwe verhard oppervlak is 261 m3 berging benodigd. Met de gekozen technieken en het beschikbare ruimtegebruik is nu voorzien in 325 m3 berging in een combinatie van ondergrondse infiltratievoorzieningen en wadi’s. Dit is door Civil Connection in beeld gebracht. De memo inclusief bijlagen die zij hiertoe hebben opgesteld is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 9). De te realiseren bergingsopgave is meer dan benodigd, ook

sluit de voorziening aan bij de door de gemeente en het waterschap gestelde eisen en de situatie (maaiveldhoogte/GHG/waterdoorlatendheid bodem) in het plangebied.

Watertoets
In het kader van de planvoorbereiding is de digitale watertoets doorlopen voor het initiatief. Op basis van de oppervlakte van het plangebied valt het initiatief in de 'normale watertoetsprocedure'. Uit de toets van de verschillende lagen en waarden van de watertoets blijkt dat er binnen het plangebied geen relevante belangen van Waterschap Rivierenland worden geraakt. Wel moet het project worden overlegd met het waterschap. De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente overleg gevoerd met het waterschap over onderhavig plan en de hemelwaterbergingsvoorziening en dergelijke. De plannen zijn op basis van de meegegeven uitgangspunten uitgewerkt.

Om de watertoets te borgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan op basis hiervan niet eerder worden verleend dan dat Waterschap Rivierenland een positief advies heeft gegeven over de hemelwatervoorziening.

Afvalwater
Het (huishoudelijk) afvalwater van de nieuwe woningen moet worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Deze is echter op dit moment niet toereikend voor het aantal extra huishoudens dat in het plangebied wordt toegevoegd. Dit houdt in dat de riolering moet worden aangepast. Hierbij wordt uitgegaan van aansluiting van de appartementen op het vrijvervalstelsel aan de Hoogstraat en de overige woningen op de Laagstraat.

Door de initiatiefnemer wordt hiervoor in overleg met de gemeente Heumen een plan uitgewerkt, dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen. De kosten voor planvorming, aanleg en onderhoud zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Conclusie
Water vormt – mits voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan en het aspect afvalwater nader civieltechnisch in samenwerking met de gemeente wordt uitgewerkt - geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling en de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.11 Geur
Beleidskader
Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op grond van de vervallen brochure Veehouderij en Hinderwet en circulaire Veehouderij en Stankhinder was sprake van stankcirkels waarbinnen, volgens constante jurisprudentie, geen stankgevoelige bebouwing mocht worden gebouwd. Deze regeling is in 2007 opgevolgd door de Wet geurhinder en veehouderij.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Door de gemeente Heumen is geen eigen geurverordening vastgesteld.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object (geuremissie of vaste afstand). De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Consequenties
In de omgeving zijn slechts een beperkt aantal veehouderijen aanwezig. Het meest nabij zijn veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt (paarden en rundvee). Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan. Binnen een straal van 600 meter zijn verder geen veehouderijen gelegen waar dieren worden gehouden met een geuremissiefactor. Deze veehouderijen liggen op grote afstand van het plangebied. Gezien het beperkt aantal veehouderijen en de afstand mag worden aangenomen dat zowel de voor- als achtergrondbelasting dusdanig laag is dat in het plangebied ten minste sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.12 Straling

Beleidskader
Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is door het ministerie verder verduidelijkt in een brief van november 2008. Het advies is gebaseerd op onderzoek naar kinderleukemie in relatie tot blootstelling aan bepaalde hoeveelheden aan microtesla. Alhoewel geen sprake is van een bewezen oorzakelijk verband adviseert het ministerie gemeenten en netbeheerders om nieuwe situaties te voorkomen waarin kinderen (tot 15 jaar) langdurig (1 jaar, minimaal 14 uur per dag) worden blootgesteld aan een veldsterkte die (jaargemiddeld) hoger is dan 0,4 microtesla. Dit geldt in geval nieuwe hoogspanningslijnen worden aangelegd of nieuwe woningen/ scholen/ crèches of kinderdagverblijven worden ontwikkeld. In alle andere situaties kan de grenswaarde van 100 microTesla – internationaal gehanteerde (veilige) grenswaarde van ICNIRP (1999/519/EG) - aangehouden worden.

Consequenties
Onderhavig plangebied is gelegen op voldoende afstand van een hoogspanningslijn waardoor ter plaatse geen sprake is van een veldsterkte van meer dan 0,4 microTesla.

Conclusie
Straling vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.13 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader
Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:
- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Consequenties
Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. In overweging kan worden genomen of het initiatief een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. betreft, echter kan afgaande op jurisprudentie (o.a. 201901439/1/R1) worden beoordeeld dat dit gezien de aard en de omvang van de ontwikkeling niet het geval is. De omvang is te klein en het ruimtebeslag is te beperkt. Het initiatief komt gezien voorgaande motivatie niet voor in bijlage C of D van het Besluit m.e.r. en is met die reden niet m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek’ en de SVBP2012. Dit laatste betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

5.2 Toelichting op de regels

Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allemaal een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (= het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming maakt het mogelijk om delen van het plangebied in te richten en te gebruiken als tuin.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming maakt het mogelijk om delen van het plangebied in te richten en te gebruiken voor verkeersdoeleinden.

Artikel 5 Wonen
Deze bestemming maakt het mogelijk om de in het plangebied 5 patiowoningen, 9 rij/hoekwoningen en 18 appartementen te bouwen en gebruiken.

Artikel 6 Waarde – Archeologische verwachting 1
De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 dient ter bescherming van archeologische waarden. Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht, welke gekoppeld is aan een verstoringsdiepte van minimaal 40 cm en een oppervlakte van 200 m2. Tevens is er een vergunningstelsel gekoppeld aan deze dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels
Het artikel ‘Algemene bouwregels’ bevat algemene bouwregels.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels
Het artikel ‘Algemene bouwregels’ bevat algemene gebruiksregels.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
Het artikel ‘Algemene afwijkingsregels’ bevat algemene afwijkingsregels.

Artikel 11 Overige regels
Het artikel ‘Overige regels’ bevat de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht
In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 13 Slotregel
In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op basis van artikel 6.2.1. Bro betreft onderhavige ontwikkeling een bouwplan. Hiermee valt de ontwikkeling onder de Grondexploitatiewet. Kostenverhaal van plankosten is hier dan ook aan de orde. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het betalen van de kosten die de gemeente maakt voor het in procedure brengen van dit bestemmingsplan, eventuele planschade die uit het planvoornemen voortvloeit en andere kosten die te relateren zijn aan het planvoornemen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en 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. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. Er is specifiek overleg gevoerd met Waterschap Rivierenland.

De gemeente Heumen kan ervoor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor wordt door de gemeente Heumen aangaande dit plan niet gekozen. Er is in het voortraject door de initiatiefnemer namelijk een omgevingsdialoog georganiseerd in de vorm van twee digitale bijeenkomsten. Eentje op 15 juli 2021 en eentje op 9 februari 2022. De presentaties en verslagen van de bijeenkomsten zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 6).

Omdat geen voorontwerp ter inzage is gelegd/ inspraak is overgeslagen, is direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf dinsdag 7 juni t/m dinsdag 19 juli 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om (schriftelijk of mondeling) zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Er zijn door de gemeenteraad geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan is met die reden – op een ambtshalve wijziging na (verkleining plangebied ter hoogte van de Laagstraat) – ongewijzigd vastgesteld.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan in een periode gedurende 6 weken eventueel nog beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 – Aeriusberekeningen + notitie

Bijlage 5 – Beoordeling archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 6 – Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 7 – Beoordeling verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 9 – Memo hemelwaterberging