



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Overasselt, Werklandschap 2e fase

Gemeente Heumen

Datum: 28 september 2020

Projectnummer: 190506.01

ID: NL.IMRO.0252.OVbpWerklandII-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Conventionele explosieven	21
4.4	Geluid	22
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Bedrijven en milieuzonering	25
4.7	Externe veiligheid	30
4.8	Water	34
4.9	Natuur	38
4.10	Archeologie	39
4.11	Cultuurhistorie	40
4.12	Verkeer en parkeren	41
5	Wijze van bestemmen	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Dit bestemmingsplan	43
5.1	Overgangs- en slotregels	46
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1:** Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2:** Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3:** Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4:** Nader bodemonderzoek asbest
- Bijlage 5:** Evaluatierapporten saneringswerkzaamheden
- Bijlage 6:** Explosieven onderzoek
- Bijlage 7:** Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8:** Quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 9:** Notitie geurhinder
- Bijlage 10:** Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï
- Bijlage 11:** Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 12:** Quick scan natuur
- Bijlage 13:** Archeologisch onderzoek
- Bijlage 14:** Exploitatieopzet werklandschap Overasselt

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

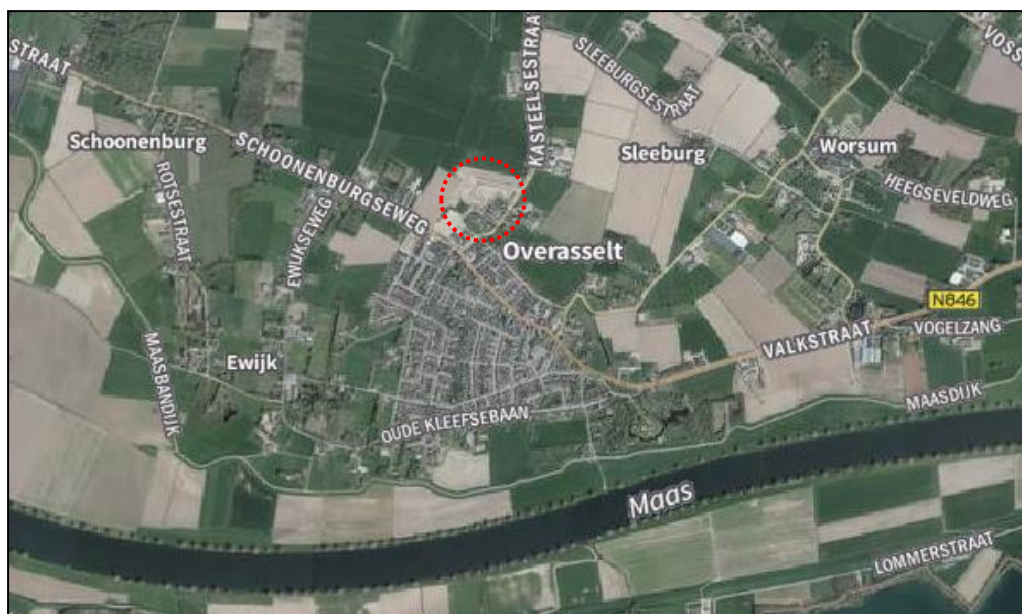
In 2009 is het bestemmingsplan 'Werklandschap Overasselt' vastgesteld, dat de ontwikkeling van drie hectare bedrijvigheid en een maatschappelijke voorziening mogelijk maakte. De maatschappelijke voorziening en een deel van de bedrijfspercelen zijn de afgelopen jaren ontwikkeld. Aanvankelijk was het de bedoeling ook fase 2 te ontwikkelen ten behoeve van bedrijvigheid. Uit een ruimtelijke verkenning van de gemeente is echter gebleken dat in Overasselt een groeiende behoefte bestaat aan beschermd wonen. Ouderen willen graag in het dorp blijven wonen, met ondersteuning vanuit zorginstellingen en in de nabijheid van voorzieningen. Naast deze behoefte aan beschermd wonen, hebben enkele winkeliers aangegeven dat zij al enige tijd kampen met ruimtegebruik (o.a. de supermarkt aan de Hoogstraat). Met de voorliggende locatie doet zich een unieke kans voor de huidige voorzieningen in het dorp te clusteren en te voorzien in beschermd wonen, waarmee een toekomstbestendige invulling kan worden gegeven aan fase 2 van 'Werklandschap Overasselt'.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook voorzien in de verplaatsing van de lokale supermarkt, bakkerij, slagerij en autowasplaats vanuit de Hoogstraat naar het plangebied, alsmede de realisatie van 12 aaneengebouwde woningen en een groenzone.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan 'Werklandschap-Overasselt', waarin een groot deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Het thans voorliggende bouwplan - dat onder meer voorziet in woningen en een supermarkt - past dan ook niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuwe bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Overasselt en markeert het einde van de bebouwde kom. Aan de zuid- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door respectievelijk de Schoonenburgseweg, bestaande bedrijvigheid, de brandweerkazerne en Kasteelsestraat. Aan de west- en noordzijde grenst het plangebied aan agrarische weilanden. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding: Globale ligging plangebied, het plangebied is rood omcirkeld (bron: pdokviewer.pdok.nl)



Afbeelding: Globale begrenzing plangebied, het plangebied is rood omkaderd (bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Werklandschap-Overasselt'

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Werklandschap-Overasselt', vastgesteld op 17 december 2009 door de gemeenteraad van Heumen. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer'. In de navolgende afbeelding is het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding: Weergave vigerend bestemmingsplan met daarop het plangebied bij benadering blauw omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1, afhankelijk van de ter plaatse geldende functieaanduiding. Alle bedrijfsspercelen kennen een maximum bouwhoogte van 10 meter. De maximum goothoogte varieert van 6 tot 10 meter. Het meest zuidelijk gelegen bedrijfssperceel kent de functieaanduiding 'kantoor', ter plaatse zijn zelfstandige kantoren en dienstverlenende functies toegestaan. De overige bedrijfsspercelen zijn voorzien van de functieaanduiding 'bedrijfs-woning', waarmee per bedrijf één bedrijfswoning wordt toegestaan. Daarnaast gelden er nog aanvullende bouw- en gebruiksregels.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, parken, plantsoenen, paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Er zijn enkel gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximum bouwhoogte van 4 meter. Voor een deel van de bestemming 'Groen' geldt een wijzigingsbevoegdheid waarmee - onder voorwaarden - twee bijgebouwen gerealiseerd mogen worden ten behoeve van een agrarisch museum.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er gelden maximum bouwregels voor diverse categorieën bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van woningen en detailhandel (waaronder een supermarkt) is niet toegestaan op grond van de geldende bestemmingen. Daarmee is het voorliggende initiatief in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Vanwege de gewijzigde ruimtelijke structuur van het plangebied (ten opzichte van het geldende bestemmingsplan) zijn de huidige bouwvlakken en maatvoeringeisen ontoereikend. Zodoende is de voorgenomen ontwikkeling ook in ruimtelijk opzicht in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheids- en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Reeds in 2009 is een bestemmingsplan vastgesteld voor het voorliggende plangebied, waarin het plangebied grotendeels is voorzien van een bedrijfsbestemming. Destijds heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden of en op welke wijze verstedelijking zou moeten plaatsvinden. Uiteindelijk heeft deze afweging zijn beslag gekregen in een vastgesteld bestemmingsplan dat voor uitvoering gereed is.

De afgelopen jaren heeft een ruimtelijke verkenning plaatsgevonden, waaruit volgt dat er in Overasselt een groeiende behoefte bestaat aan beschermd wonen. Tevens hebben enkele winkeliers aangegeven te kampen met ruimtegebrek. Met voorliggende locatie doet zich een unieke kans voor om te beantwoorden aan beide behoeftes, waarmee een toekomstbestendige invulling kan worden gegeven aan fase 2 van het Werklandschap Overasselt.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de noordelijke oksel van de Schoonenburgseweg en Kasteelsestraat, aan de noordzijde van de kern Overasselt. Het plangebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom en kan daarmee getypeerd worden als overgangsgebied van een landelijk-dorps woonmilieu naar het buitengebied. De Kasteelsestraat is een landelijke route die leidt naar de rivierduinen ten noorden van het dorp; de Hatertse en Overasseltse Vennen. De oost-west georiënteerde Schoonenburgseweg/Hoogstraat vormt de belangrijkste ader in de verkeersstructuur van het dorp en verbindt Overasselt met de kernen Heumen, Malden, Nederasselt en Grave.

Tussen het plangebied en de Kasteelsestraat zijn reeds verschillende bedrijfsfuncties gesitueerd, zoals een brandweerkazerne, rijwielhandel en dagopvang. Deze bebouwing maakt geen deel uit van het voorliggende plangebied. Het plangebied zelf is in de huidige situatie namelijk geheel onbebouwd. Navolgende impressies tonen het plangebied en het in aanbouw zijn de bedrijventerrein ten noorden van het plangebied.



Afbeelding: Huidige situatie van het plangebied (Bron: Google Maps).



Afbeelding: Huidige situatie ten noorden van het plangebied (Bron: Google Maps).

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Locatie-afweging

Om de juiste locatie voor het werklandschap te bepalen, heeft in het verleden een analyse van de bestaande kwaliteiten en potenties van Overasselt plaatsgevonden. Voor de locatie van de stedelijke uitbreiding is de landschappelijke situatie van de randen en de directe omgeving van het dorp leidend geweest. Hieruit blijkt dat vanwege de landschappelijke kwaliteiten hier geen mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van de kern. Het gebied ten westen van de kern wordt gekenmerkt door nieuwbouw, verspreid liggende bebouwing en enkele stedelijke functies als een sportveldencomplex. Van landschappelijke kwaliteiten is minder sprake dan in andere mogelijke uitbreidingsrichtingen. Om deze reden heeft de gemeente Heumen destijds geoordeeld dat de noordwest- en westzijde de enige mogelijkheid biedt om op de korte en middellange termijn een woningbouwlocatie en bedrijfslocaties tot ontwikkeling te kunnen brengen.

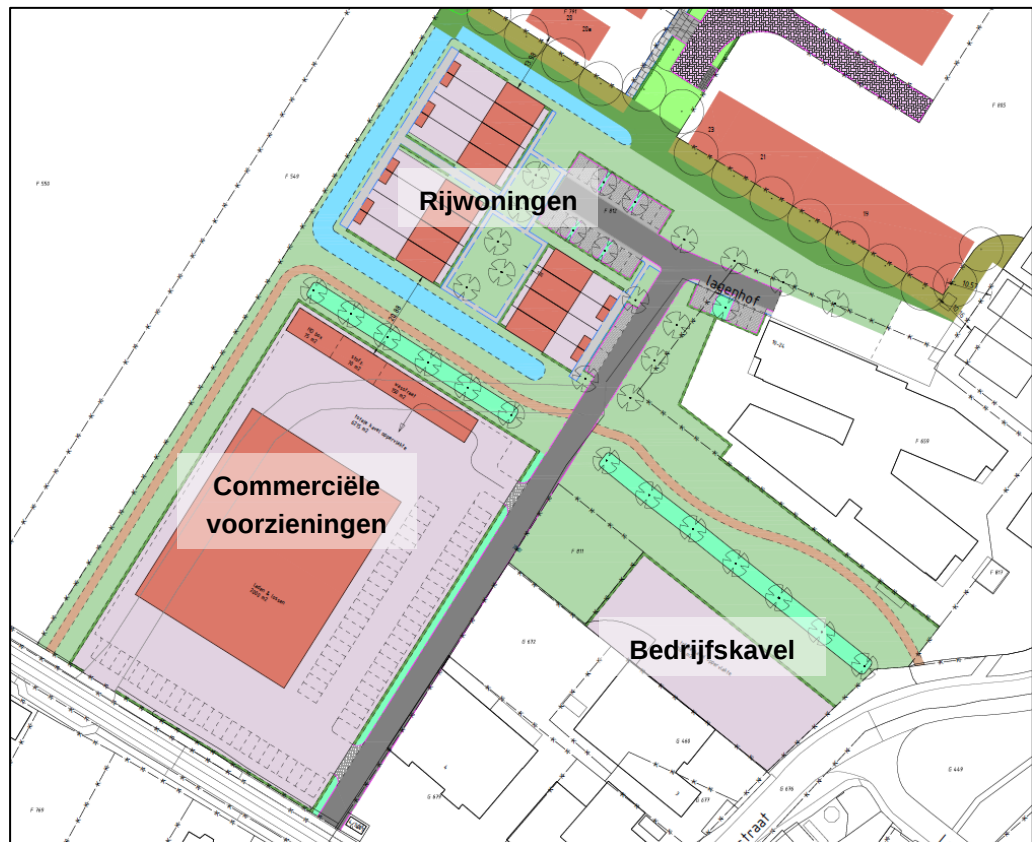
Het plangebied sluit zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van Overasselt. De Hoogstraat is de centrale as van het dorp, waarlangs zich diverse functies bevinden. Deze diversiteit aan functies maakt de centrale as tot een levendig lint. Van oudsher is sprake van een aantrekkelijke afwisseling van woningen, winkels en dienstverlening. Het plangebied is goed te ontsluiten op de hoofdroute die in oost-westrichting door het dorp loopt. Tevens biedt de ontwikkeling van de locatie de mogelijkheid om te komen tot een zorgvuldige afronding van het dorp aan de westzijde waarbij de landschappelijke buffer tussen het lint langs de Schoonenburgseweg (richting Nederasselt) en de dorpskern Overasselt vormgegeven kan worden.

2.3.2 Plangebied

Ruimtelijk

Voorliggend bestemmingsplan faciliteert de afronding van het Werklandschap Overasselt, waar in de oorspronkelijk plannen uitsluitend bedrijvigheid was voorzien. Uit een ruimtelijke verkenning is echter gebleken dat er in Overasselt een groeiende be-

hoefte bestaat aan beschermd wonen. Daarnaast hebben enkele winkeliers aangegeven te kampen met ruimtegebrek. Met voorliggende locatie doet zich een unieke kans voor om te beantwoorden aan beide behoeftes. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het voorliggende bouwplan, dat voorziet in een combinatie van functies.



Afbeelding: Impressie beoogde inrichting plangebied (bron: gemeente Heumen)

Voorgenomen ontwikkeling faciliteert de verplaatsing van de huidige Coop-supermarkt, bakkerij en slagerij vanuit de Hoogstraat naar het voorliggende plangebied. Ook de huidige autowasplaats aan de Hoogstraat verhuist mee. Met de clustering (en beperkte uitbreiding) van deze winkelfuncties wordt getracht het voorzieningenniveau van Overasselt te versterken en voor de langere termijn te waarborgen. De beoogde ruimte voor detailhandel – maximaal 1.200 m² winkelvloeroppervlak - en autowasplaats zijn aan de zuidzijde van het plangebied geprojecteerd, direct aan de Schoonenburgseweg. De vrijkomende locatie(s) aan de Hoogstraat kunnen worden aangewend als inbreidingslocatie voor woningbouw.

De beoogde detailhandelsvoorzieningen worden ondergebracht in één gebouw, dat bestaat uit twee geschakelde bouwvolumes. In maat, schaal en vorm gaat het gebouw een relatie aan met de agrarische bebouwing in het buitengebied van Overasselt, waarmee de overgang naar het aangrenzende landelijke gebied wordt gemarkeerd. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met kap en heeft een hoogwaardige uitstraling, door de toepassing van baksteen, hout en glazen puien. De verspringende geveldelen en verbijzondering rond de entree brengen de gewenste variatie in het gevelbeeld.



Afbeelding: impressie nieuwbouw detailhandelsvoorzieningen

Naast de voornoemde functies biedt het plangebied tevens ruimte aan de ontwikkeling van een kleinschalig woonhofje, gelegen tussen de bestaande bedrijvigheid uit fase 1 en de beoogde nieuwe centrumvoorzieningen aan de zuidzijde van het plangebied. De 12 levensloopbestendige woningen – bestaande uit één bouwlaag met kap – zijn gesitueerd én georiënteerd op een kleinschalig hofje, waardoor de woningen met de achtertuin aan het landschap grenzen. De omliggende groene ruimte functioneert als overgang naar het aangrenzende landschap (groene afronding van het dorp), biedt ruimte voor waterberging en functioneert als buffer tussen de woningen en de nabij gelegen bedrijvigheid.



Afbeelding: inrichtingstekening woonhofje

Tot slot wordt met dit bestemmingsplan de bestaande bouwtitel voor de gronden aan de Kasteelsestraat gecontinueerd. Hier is nog ruimte voor de realisatie van een nieuw bedrijfspand. In de huidige situatie is het betreffende perceel nog onbebouwd. De ruimte tussen het bedrijfspand en Buurderij De Lage Hof blijft in de toekomstige situatie onbebouwd, waardoor het zicht vanaf de Kasteelsestraat richting het achterliggende open landschap gewaarborgd blijft. Uitgangspunt is een groene invulling van de ruimte, waardoor het karakter van het werklandschap – als overgang naar het buitengebied – versterkt wordt.

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een gemengd programma, dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- 12 grondgebonden woningen;
- een supermarkt, ter grootte van maximaal 850 m² winkelvloeroppervlak;
- overige detailhandel (bakkerij en slagerij), ter grootte van 350 m² winkelvloeroppervlak;
- een autowasplaats.

Parkeren

Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein op te lossen. Bij de beoogde rijwoningen is dit echter niet mogelijk. Parkeren ten behoeve van de woningen wordt daarom in openbaar gebied opgelost. In de directe nabijheid van de woningen is een gezamenlijke parkeervoorziening beoogd, die ruimte biedt aan 18 parkeerplaatsen (zie bovenstaande situatietekening). Langs de beoogde ontsluitingsweg zijn nog eens 5 haaksparkerplaatsen en 3 langsparkerplaatsen voorzien, waarmee het totale aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen 26 bedraagt.

Parkeren ten behoeve van de detailhandelsvoorzieningen vindt geheel plaats op eigen terrein. Het beoogde parkeerterrein – dat na sluitingstijd kan worden afgesloten – biedt ruimte aan voldoende parkeergelegenheid. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.12.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 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 Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), 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 (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

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

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern 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. Met voorliggend initiatief worden maximaal 12 wooneenheden opgericht. Hiermee is een toets aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling noodzakelijk.

Ten aanzien van de realisatie van een supermarkt, commerciële ruimten (detailhandel) en een autowasplaats kan gesteld worden dat - gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling - sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat een bouwplan dat voorziet in de realisatie van stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 500 m² niet hoeft te worden aangemerkt als een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro². Met voorliggende ontwikkeling is sprake van een aanzienlijk groter ruimtebeslag, waardoor gesteld kan worden dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beide onderdelen zijn beschreven in een separate rapportage, die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. De belangrijkste conclusies worden navolgend beschreven.

Behoefte

Het voornemen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het verzorgingsgebied richt zich voor beide functies primair op de gemeente Heumen en de kern Overasselt in het bijzonder. De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw en diverse commerciële functies sluit aan op respectievelijk de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Heumen, alsmede de gemeentelijke ambitie om de kernen leefbaar te houden en het voorzieningenniveau op peil te houden. Daarmee is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voldoende aangetoond.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de verkeerskundige bebouwde kom van Overasselt. Momenteel is aan het plangebied grotendeels een bedrijfsbestemming toegekend. Aanvankelijk bestond namelijk het idee aan de noordzijde van Overasselt een kleinschalig bedrijventerrein te realiseren, bestemd voor lokale bedrijvigheid: het zogenaamde Werklandschap. De eerste fase van het Werklandschap is inmiddels gerealiseerd. Als gevolg van de (destijds) afnemende vraag naar bedrijfskavels wenst de gemeente Heumen een andere invulling aan de betreffende gronden te geven. Na een ruimtelijke verkenning is er een toekomstbestendige, alternatieve invulling gevonden, bestaande uit de bouw van 12 levensloopbestendige woningen en diverse commerciële functies.

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. 23 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1442).

Het plangebied wordt aan vrijwel alle zijden omgeven door bestaande bebouwing, waaronder diverse woningen en een fietsenwinkel aan de Schoonenburgseweg, een brandweerkazerne en zorginstelling aan de Kasteelsestraat en de bedrijfsbebouwing van het Werklandschap (fase 1) aan de noordzijde. Dit tezamen maakt dat - gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het plangebied en de ter plaatse geldende bestemmingen –geconcludeerd kan worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Op basis van het voorgaande is de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking³ positief doorlopen.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. 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

³ SAB (2020). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Overasselt, Werklandschap fase 2. Projectnummer 190506.01. 13 januari 2020.

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 kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied geen provinciale belangen raakt. De Omgevingsvisie en -verordening werpen geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Wel is in artikel 2.2 van de Omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De provincie Gelderland is op 21 februari 2018 akkoord gegaan met de intergemeentelijke verdeling van de kwantitatieve woonopgave 2017 t/m 2027 (de Regionale Woonagenda) voor de subregio Nijmegen e.o.. De subregio zet in op een richtgetal van circa 16.400 woningen, om het woningtekort dat in de afgelopen jaren is ontstaan in te kunnen lopen. Van dit aantal kunnen 450 woningen in de gemeente Heumen worden gerealiseerd, dit betreft echter een richtlijn waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Zoals blijkt uit paragraaf 3.1.2 van deze toelichting voorziet de voorgenomen woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in een actuele behoefte. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

De gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen hebben in februari 2018 gezamenlijk een nieuwe regionale woonagenda 2017-2027 vastgesteld. De komende vijf jaren versnellen gemeenten de bouw van woningen om in de grote behoefte te voorzien. Daarnaast staan in de nieuwe woonagenda ambities om samen met provincie en andere partijen aan de slag te gaan met opgaven op het gebied van wonen, zoals de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 16.400 woningen worden gebouwd.

De woonagenda is een richtlijn voor de indicatieve verdeling van het regionaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017 - 2027. Dit betreffen geen 'woningbouwcontingenten' (recht op een aantal te realiseren woningen) maar een startpunt waarnaar gemeenten de koers bepalen.

gemeente	richtlijn 2017 tot 2027
Nijmegen	12.050
Beuningen	950
Berg en Dal	700
Mook en Middelaar	350
Heumen	450
Wijchen	1.100
Druten	800
Totaal	16.400

Tabel: Richtlijn indicatieve verdeling toevoeging woningen (bron: regionale woonagenda).

Toetsing

Uit de bovenstaande cijfers blijkt dat er in de periode tot 2027 450 woningen zijn voorzien voor de gemeente Heumen. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen staat meer dan in het verleden kleinschaligheid en zorgvuldige fasering centraal. Het sturen op de juiste kwaliteiten van plannen kent een steeds groter belang. Met voorliggend plan wordt hieraan beantwoord. Er wordt immers ingezet op een kwalitatieve woning-behoefte (levensloopbestendigheid) en er wordt voorzien in een onderscheidend woonmilieu (landelijk dorps, in de nabijheid van voorzieningen). Ten slotte worden de ruimtelijke kwaliteiten van het omliggend open landschap op waarde geschat met voorliggend initiatief. Er is immers ruimte voor een groene dooradering van het plan-gebied, waarbij doorzichten naar het achterliggend landschap zijn gewaarborgd.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Heumen 2025

De Structuurvisie Heumen 2025 is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een structuurvisie die van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Heumen. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Het geeft het kader aan waarbinnen onderhavige ontwikkeling plaats dient te vinden. Het streven van de gemeente is erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010. Daarbij geldt dat dit voor de drie kleine

kernen (Nederasselt, Overasselt en Heumen) als doelstelling wordt gehanteerd in relatie tot het behouden van de leefbaarheid.

In de drie kernen wordt met name ingezet op uitbreiding. Deze uitbreidingen vinden gefaseerd plaats 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 of 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.

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

Toetsing

Het te ontwikkelen Werklandschap is als uitbreidingslocatie opgenomen in de Structuurvisie Heumen 2025. Na de ontwikkeling van het Werklandschap is er in de gemeente Heumen geen ruimte meer voor verdere uitbreiding en/of nieuwvestiging van bedrijventerreinen. Het beoogde Werklandschap dient landschappelijk te worden ingepast, waarbij het plangebied één geheel vormt met de naastgelegen multifunctionele accommodatie 'Buurderij De Lage Hof'. Ten slotte is in de structuurvisie opgenomen dat het streven is om vooral kleine ondernemingen en starters een kans te geven.

De afgelopen jaren is gebleken dat de vraag naar bedrijfskavels beperkt is. De eerste fase van het Werklandschap – het noordelijke deel – bood met name ruimte voor kleine en lokale ondernemingen. Aanvankelijk was het de bedoeling fase 2 ook te ontwikkelen ten behoeve van bedrijvigheid. Uit een ruimtelijke verkenning is echter gebleken dat er in Overasselt een groeiende behoefte bestaat aan beschermd wonen. Daarnaast hebben enkele winkeliers aangegeven te kampen met ruimtegebrek. Met voorliggende locatie doet zich een unieke kans voor om te beantwoorden aan beide behoeftes

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het voorliggende bouwplan, dat voorziet in een combinatie van functies. In de toekomstige situatie is sprake van een duidelijke clustering van voorzieningen, die elkaar onderling versterken. Uit onderzoek blijkt dat speciaalzaken zoals bakkers profijt van zowel de aanwezigheid van zogeheten multipurpose winkels (zoals de supermarkt) als van de aanwezigheid van complementaire winkels (zoals een slagerij). Met de beoogde clustering kunnen de winkelvoorzieningen elkaar versterken en is de duurzame instandhouding van het voorzieningenniveau voor de komende jaren gewaarborgd. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om de kernen leefbaar te houden en het voorzieningenniveau op peil te houden. Ook de realisatie van levensloopbestendige woningen draagt hier nadrukkelijk aan bij. Door de toevoeging van dit bijzondere woningtype wordt geanticipeerd op de aanstaande vergrijzing van de bevolking en de noodzaak om steeds langer zelfstandig te blijven wonen.

Tot slot is er bij de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijk aandacht voor de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonwerkgebied. De groene omkadering van de woningen, alsmede de groene overgang naar het aangrenzend (open) landschap en het behoud van zichtlijnen zijn hiervan een treffend voorbeeld. Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

Op dit moment is er een nieuwe Omgevingsvisie in voorbereiding,

3.4.2 Woonvisie

De gemeente heeft op 1 november 2017 haar Woonvisie Heumen geformuleerd. Prettig wonen in een groene en landelijke gemeente is haar 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. Nieuwbouw is een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad en heeft een toekomstbestendige kwaliteit, waarbij inbreiding prevaleert boven uitbreiding.

De woonontwikkelingen moeten de identiteit van de kernen versterken. Nieuwbouw moet zorgvuldig ingepast worden in de bestaande omgeving, vanwege de openheid en het groen in de gemeente. Belangrijke punten voor de nieuwbouw zijn dat de woning duurzaam is en bij voorkeur levensloopbestendig. Voor de behoefte-raming 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 2017 tot en met 2021 behoefte aan 215 woningen.

Gezien de veranderde bevolkingsopbouw en huishoudingssamenstelling wonen mensen steeds vaker in kleine huishouden. Veel kleine huishoudens hebben traditionele woonwensen en willen een gezinswoning. Hierin wilt 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 hier op inspelen. De doelgroepen waarop de gemeente specifiek haar beleid richt zijn starters, senioren, lagere inkomens en middeninkomens.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van 12 levensloopbestendige rijwoningen, gesitueerd aan een hofje. Uit de woonvisie van de gemeente Heumen blijkt dat er de komende jaren een groeiende behoefte is aan deze woningtypen. Bovendien zijn de betreffende woningen tevens geschikt als starterswoningen. Zodoende sluit het beoogde woningbouwprogramma in het plangebied goed aan op de kwalitatieve behoefte. Met het plan wordt immers voorzien in woningtypen waaraan thans een toenemende behoefte bestaat.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De realisatie van 12 woningen, commerciële functies (met een oppervlakte van 2.100 m² b.v.o.) en een autowasplaats kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, dan wel 200.000 m² b.v.o.. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden en is verwoord in een afzonderlijke rapportage⁴, die als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen. Uit de m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen (of een zeer beperkt effect) optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-(beoordelings)procedure te volgen.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

⁴ SAB (2020). Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Werklandschap Overasselt, fase 2. Kenmerk 190506.01. 25 februari 2020.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodem- en nader grondwateronderzoek⁵ uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder puntsgewijs weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

- Er is een asfalthoudend puinpad aanwezig. Dit pad blijkt licht verontreinigd met diverse metalen, PCB, PAK en minerale olie.
- In de bovengrond van met name het oostelijke terreindeel blijken overschrijdingen de achtergrondwaarden voor PAK, diverse zware metalen en plaatselijk voor minerale olie. Verder blijken plaatselijk in de bovengrond overschrijdingen van achtergrondwaarden voor alfa-HCH, Drins en DDE.
- In de ondergrond is plaatselijk een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PAK aangetoond.
- In de diepere zandlaag uit de ondergrond is een licht verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond.
- In het grondwater is in eerste instantie een overschrijding van de interventiewaarde voor nikkel aangetoond. Voor kobalt is een overschrijding van de tussenwaarde gemeten. Verder blijken in deze peilbuis overschrijdingen van de streefwaarde voor zink, cadmium, barium en naftaleen. Na een herbemonstering worden de tussenwaarden voor de concentratie aan nikkel in ruime mate overschreden. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- In het grondwater op het zuidoostelijke terreindeel blijken (lichte) overschrijdingen van de streefwaarde voor barium en tetrachlooretheen (PER). Deze concentraties liggen ruim beneden de tussenwaarden.
- In het grondwater op het zuidelijke deel zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor nikkel, zink en cadmium aangetoond. De concentraties liggen beneden de tussenwaarden.
- Op het maaiveld zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. In de geïnspecteerde grond uit de proefgaten is asbest niet aangetroffen en niet aangetoond. Nader onderzoek is hier niet noodzakelijk, maar wel uitgevoerd⁶. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Uit de berekende asbestgehalten blijkt dat ter plaatse van vier sleuven de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden Omdat de interventiewaarde voor zowel asbest als PAK wordt overschreden, wordt geconcludeerd dat in het kader van de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiertoe is een BUS-melding ingediend, welke door het bevoegd gezag is geaccepteerd.
- In het grondmengmonster afkomstig uit de meest noordelijke sleuven blijkt een asbestgehalte van 7,34 mg/kg d.s. op basis van de uitgevoerde proefsleuven in aanvulling met het analyseresultaat én op basis van het eerder uitgevoerde nader bodemonderzoek asbest voor het overige deel van het puinpad kan worden gesteld dat de kans op een relevante verontreiniging met asbest gering is en dat een nader bodemonderzoek asbest niet meer noodzakelijk is.

⁵ Envita Nijmegen B.V. (2017). Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 / NEN 5707) en nader grondwateronderzoek, Plangebied Schoonenburgseweg/Kasteelsestraat in Overasselt. Rapportnummer: 202651-13/R01. 4 juli 2017.

⁶ Ortago Zuidoost B.V. (2018). Nader bodemonderzoek asbest Werklandschap Overasselt, Kasteelsestraat ong. in Overasselt. Rapportnummer: 202651-15/R01. 24 oktober 2018.

- Op basis van het aanvullende grondwateronderzoek wordt de oppervlakte van het sterk verontreinigde terreindeel geschat op circa 350 m². Met een verontreinigde laagdikte van gemiddeld 2 m bedraagt het totaal sterk verontreinigde bodemvolume circa 700 m³. Omdat het volumecriterium van 100 m³ boven interventiewaarde verontreinigd grondwater wordt overschreden, is conform de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Met het oog op de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied en vrijgave (overdracht) van bouw kavels ten behoeve van nieuwbouw, wordt aanbevolen de verontreiniging in het grondwater en het asfalthoudende tuinpad te saneren. Deze saneringswerkzaamheden hebben inmiddels plaatsgevonden^{7 8}. Deze zijn als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Voor wat betreft het grondwater is aangetoond dat de gehalten nikkel na de saneringswerkzaamheden ruim beneden de interventiewaarden liggen. De puinlaag ter plaatse van het asfalthoudende tuinpad is geheel ontgraven en afgevoerd. De saneringsdoelstellingen zijn daarmee bereikt.

Conclusie

De aangetroffen verontreinigingen worden gesaneerd. Daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Conventionele explosieven

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in de gemeente Heumen veel oorlogshandelingen plaatsgevonden, onder meer in het kader van operatie Market Garden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en/of in de nabijheid van het plangebied niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

Toetsing

Naar aanleiding van saneringswerkzaamheden ter plaatse van een deel van het plangebied (de percelen Sectie F, nummers 811 (geheel) en 812 (gedeeltelijk)) zijn achtergebleven munitieartikelen aangetroffen. Hiertoe is een vooronderzoek⁹ naar conventionele explosieven uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Naar aanleiding van dit vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat er nog munitie wordt aangetroffen. De geplande werkzaamheden kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd.

⁷ Ortageo Zuidoost B.V. (2018). Regeling Uniforme Saneringen Evaluatieverslag sanering Categorie mobiel Werklandschap Overasselt, Kasteelsestraat in Overasselt. Rapportnummer: 202651-14/R03. 10 september 2018.

⁸ Ortageo Zuidoost B.V. (2018). Evaluatie sanering puin- en asfalthoudend landbouwpad, Werklandschap Overasselt, Kasteelsestraat ong. in Overasselt. Kenmerk: 202651-14/B02. 12 september 2018.

⁹ Explosive Clearance Group BV (2019). Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven in het onderzoeksgebied 'Saneringslocatie Kasteelsestraat te Overasselt'. Documentcode: 406-018-VO-02. 11 juni 2019.

Conclusie

Het aspect conventionele explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van geluidgevoelige functies (woningen) mogelijk. Omdat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn of geluidgezoneerd industrieterrein, is akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaï en industrielawaaï niet nodig. Wel is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van meerdere wegen: de Schoonburgseweg, Hoogstraat en Kasteelsestraat. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

In het kader van de Wet geluidhinder is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹⁰. De resultaten van zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de omliggende 30 km/u-wegen in het onderzoek betrokken.

Uit het onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Schoonburgseweg, Hoogstraat, Kasteelsestraat en Kruisbergsestraat niet wordt overschreden. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op de toekomstige ontsluitingsweg in het plangebied (Lagenhof) bedraagt 53 dB en overschrijdt daarmee de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De overschrijding wordt veroorzaakt doordat in de berekening is uitgegaan van een klinkerverharding. Daarnaast is (worst-case) gerekend op de uiterste bouwgrens van het bouwvlak.

Vanuit de Wet geluidhinder gelden er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Wel dienen er in het kader van een goede ruimtelijke ordening maatregelen te worden overwogen, zoals het toepassen van (standaard) asfalt als wegverharding dan wel het vergroten van de afstand tussen de woningen en de toekomstige ontsluitingsweg (Lagenhof). Met het toepassen van asfaltverharding kan een geluidsreductie van 3 dB behaald worden. Ook het vergroten van de afstand is doelmatig. In het akoestisch onderzoek is (worst-case) gerekend op de uiterste grenzen van het bouwvlak. Wanneer de rekenpunten op de geprojecteerde woningen worden gelegd, blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden.

¹⁰ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Projectnummer 190506.01, d.d. 7 februari 2020.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder gelden er geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Wel dienen er in het kader van een goede ruimtelijke ordening maatregelen te worden genomen om de geluidsbelasting te beperken.

4.5 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 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 PM₁₀ 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 betekende 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 betekende 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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ 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 betekende 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, zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging 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

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor detailhandel. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit kader is een quick scan luchtkwaliteit¹¹ uitgevoerd. De belangrijkste conclusies worden navolgend gepresenteerd, de volledige notitie is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Voor kleine ontwikkelingen is een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met behulp van de deze rekentool is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling bepaald. Bij het invullen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie, waarbij geen planvergelijking is gemaakt, maar uitsluitend inzichtelijk is gemaakt of de herontwikkeling op zichzelf NIBM te noemen is. Uit de rekentool volgt dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plangebied. Na raadpleging van de NSL-monitoringstool wordt geconcludeerd dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden in de drie jaren (2018, 2020 en 2030) liggen. Deze grenswaarden zijn op Europees niveau vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op de lange termijn in het plangebied verder afnemen. Ook wanneer de resultaten van de NIBM-tool worden opgeteld op de concentraties zoals de monitoringstool aangeeft, zal er geen sprake zijn van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

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

¹¹ SAB (2020). Quick scan luchtkwaliteit 'Werklandschap Overasselt, fase 2'. Projectnummer: 190506.01, d.d.16 januari 2020.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. 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 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 betreffend perceel.

Toetsing

Op basis van de VNG-brochure is het voorliggende plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Het voorliggende plangebied is gelegen in de oksel van de Schoonburgseweg en Kasteelsestraat, waar zich reeds diverse functies bevinden (o.a. maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid en een brandweerkazerne). Bovendien grenst het plangebied aan de noordzijde aan een kleinschalig bedrijventerrein. Gelet hierop is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand terug kan worden gebracht met één afstandsstep.

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan leidt tot hinder voor hindergevoelige functies. Met voorliggend plan wordt een supermarkt, slagerij, bakkerij en autowasstraat mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. De autowasstraat is daarbij voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autowasplaats'. Tot slot wordt met dit bestemmingsplan de huidige bestemming 'Bedrijf' op het perceel aan de Kasteelsestraat gecontinueerd. In de navolgende tabel zijn de gereduceerde richtafstanden (voor een gemengd gebied) per functie weergegeven:

Detailhandel

De verschillende vormen van detailhandel in het plangebied zijn op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in te delen in de volgende categorieën: 'Supermarkten, warenhuizen' (SBI-2008 code: 471), 'Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken' (SBI-2008 code: 4722) en 'Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel' (SBI-2008 code: 4724). De voornoemde vormen van detailhandel zijn allemaal aan te merken als inrichtingen in milieucategorie 1, waarvoor een indicatieve richtafstand van 10 meter geldt. Zoals blijkt uit de tabel zijn de bestaande en toekomstige woningen in en in de nabijheid van het plangebied zijn op meer dan 10 meter afstand gelegen.

Autowasstraat

Een autowasstraat is op basis van de VNG-publicatie in te delen in de categorie 'Autowasserijen'. Dit betreft een inrichting in milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Omdat sprake is van een gemengd gebied mag deze richtafstand met één afstandsstap worden verkleind tot 10 meter. Zoals blijkt uit de voorgaande tabel bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde (nieuwe) woningen ten minste 19 meter, waarmee voldaan wordt aan de gereduceerde richtafstand.

Bedrijfsperceel

Het nog uit te geven bedrijfsperceel aan de Kasteelsestraat is bestemd voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2, waarvoor een richtafstand van maximaal 30 meter geldt. Omdat sprake is van een gemengd gebied mag deze richtafstand met één afstandsstap worden verkleind tot 10 meter. Zoals blijkt uit de voorgaande tabel bedraagt de afstand tot de dichtstbijzijnde (bestaande) woningen ten minste 23 meter, waarmee voldaan wordt aan de gereduceerde richtafstand.

Zoals getoond in bovenstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden voor de beoogde nieuwe functies. Hierbij is getoetst aan de meest nabij gelegen bestaande en nog te realiseren woningen. Zoals blijkt uit de tabel is een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of de nieuwe detailhandelsfuncties (o.a. bakkerij en slagerij) kunnen leiden tot geurhinder voor omliggende woningen. Tevens is middels een akoestisch onderzoek beoordeeld of de beoogde detailhandelsfuncties leiden tot geluidhinder bij omwonenden. De resultaten van beide onderzoeken zijn hieronder beknopt beschreven, de afzonderlijke rapportages zijn als bijlage 9 en 10 bij de toelichting opgenomen.

- **Geur**¹²

Er is geen eenduidige regel te geven voor hoeveel geur of geurhinder aanvaardbaar is. Het bevoegd gezag moet daarom beoordelen of de activiteit voldoet aan het aanvaardbaar hinderniveau voor geur. Daarom is inzicht nodig of de aangevraagde activiteit tot geurhinder zal leiden. Op basis van de VNG-publicatie 'Be-

¹² Envivice (2020). Oriënterend geuronderzoek voor een woningbouwlocatie en winkelcentrum (met kleinschalige bakkerij, slagerij en supermarkt) nabij Hoogstraat 4 Overasselt. Nummer PR-019069. 17 januari 2020.

drijven en Milieuzonering' bedraagt de indicatieve richtafstand voor een slagerij (SBI-code 101-6) en bakkerij (SBI-code 1071-1) ten minste 30 meter, uitgaande van een rustig woongebied. Deze afstanden worden met de voorgenomen ontwikkeling gerespecteerd. De beoogde winkelvoorzieningen, alsmede de daarbij behorende (afzuig)installaties en geurhinder veroorzakende bedrijfsactiviteiten worden op ten minste 35 van de omliggende (nieuwe) woningen gesitueerd.

In het Activiteitenbesluit is in artikel 2.7a lid 1 aangegeven dat geurhinder moet worden voorkomen danwel worden beperkt tot een aanvaardbaar niveau. In het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling zijn bovendien standaard voorschriften gesteld voor de kook en bakprocessen in de bakkerij en slagerij. Als deze voorschriften gevolgd worden, is niet aannemelijk dat de omgeving onaantvaardbare geurhinder zal ervaren. Mocht in de praktijk blijken dat dit wel het geval is, kan bevoegd gezag nog altijd maatwerkvoorschriften opnemen om de geurremissie tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen. Vooralsnog kan een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd worden.

- **Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï**

In het akoestisch onderzoek¹³ is de geluidsbelasting op zowel de bestaande als nieuwe woningen in de omgeving van de beoogde commerciële voorzieningen berekend. De representatieve bedrijfssituatie (RBS) is maatgevend voor de toetsing aan de geluidnormen. Deze is in samenspraak met de initiatiefnemer bepaald. In het onderzoek is het langtijdgemiddelde geluidsniveau (etmaalwaarde) berekend, alsmede de maximale geluidsniveaus en indirecte hinder als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de berekeningen van het langtijdgemiddelde geluidsniveau blijkt dat de etmaalwaarde ten hoogste 50 dB (A) bedraagt op de omliggende woningen. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit (50 dB(A) etmaalwaarde) en de richtwaarde voor een gemengd gebied (50 dB(A) etmaalwaarde).

Uit de berekeningen van het maximale geluidsniveau blijkt dat de hoogste geluidsbelasting op de omliggende woningen 64 dB(A) in de dag- en avondperiode bedraagt. In de nachtperiode bedraagt de hoogste geluidsbelasting maximaal 45 dB(A). Daarmee wordt voor zowel de dag-, avond- als nachtperiode voldaan aan de grenswaarden in het Activiteitenbesluit (respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A)) en de richtwaarden voor een gemengd gebied (respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A)).

Uit berekeningen van de indirecte hinder (als gevolg van verkeer van en naar het plangebied) blijkt dat op alle omliggende woningen voldaan wordt aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde uit de Schrikkelcirculaire en VNG-publicatie. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

¹³ SAB (2020). Akoestisch onderzoek industriellawaai 'Werklandschap fase 2 Overasselt', projectnummer 190506, d.d. 20 februari 2020.

Interne werking

Naast voornoemde toetsing moet onderzocht worden of de beoogde woningen in het plangebied hinder ondervinden van bestaande hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De hinderveroorzakende functies zijn in navolgende tabel weergegeven.

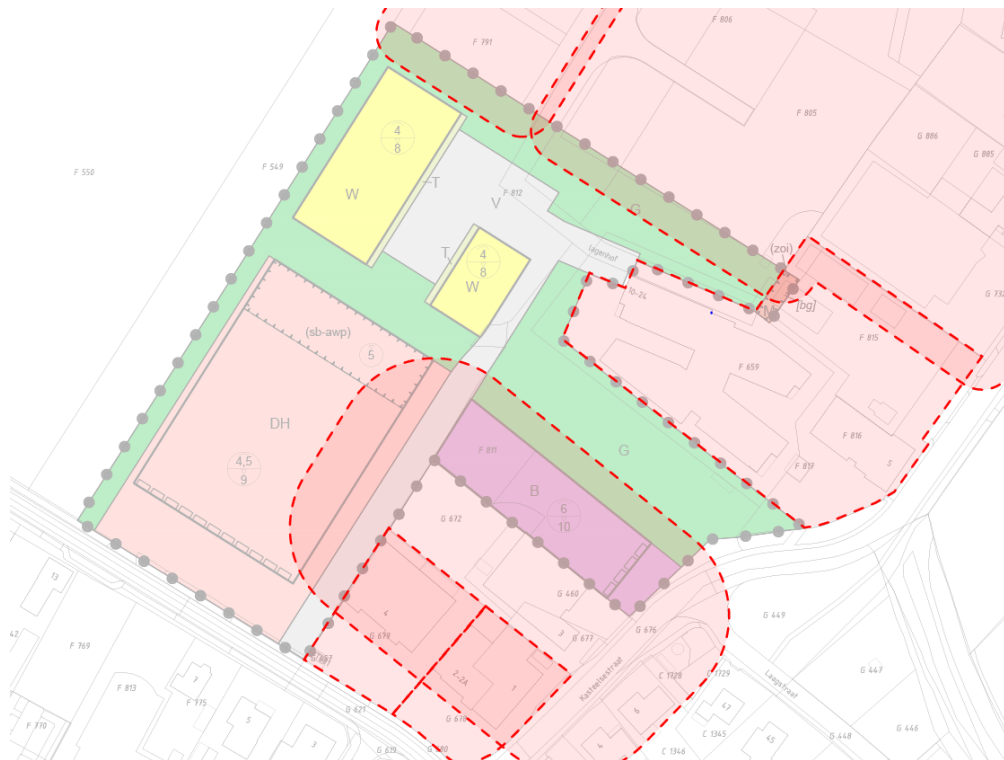
Functie en adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fietsenwinkel (Schoonenburgseweg 4)	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	0 (stap terug)	10	± 70
Brandweerkazerne (Kasteelsestraat 3)	Brandweerkazernes	0	0	30 (stap terug)	0	± 50
Groothandel in tuinmachines (Kasteelsestraat 7)	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	10 (stap terug)	10	± 80
Museum (Kasteelsestraat 5)	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	0 (stap terug)	0	± 100
Dagbesteding (Kasteelsestraat 5)	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0 (stap terug)	0	± 30

Tabel: overzicht bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor alle functies voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee voldoende gewaarborgd. Er is geen aanleiding tot verder onderzoek.

In aanvulling op de voorgaande tabel is direct ten noorden van het plangebied fase 1 van het Werklandschap gerealiseerd. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 2017 1^e fase' biedt de mogelijkheid bedrijven in milieucategorie 1 en 2 op te richten. Voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 geldt een maximale richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woningen bedraagt circa 12 meter, waarmee wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee voldoende gewaarborgd.

In de navolgende afbeelding zijn de hindercontouren van de omliggende functies weergegeven.



Afbeelding: Hindercontouren bestaande functies in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 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.

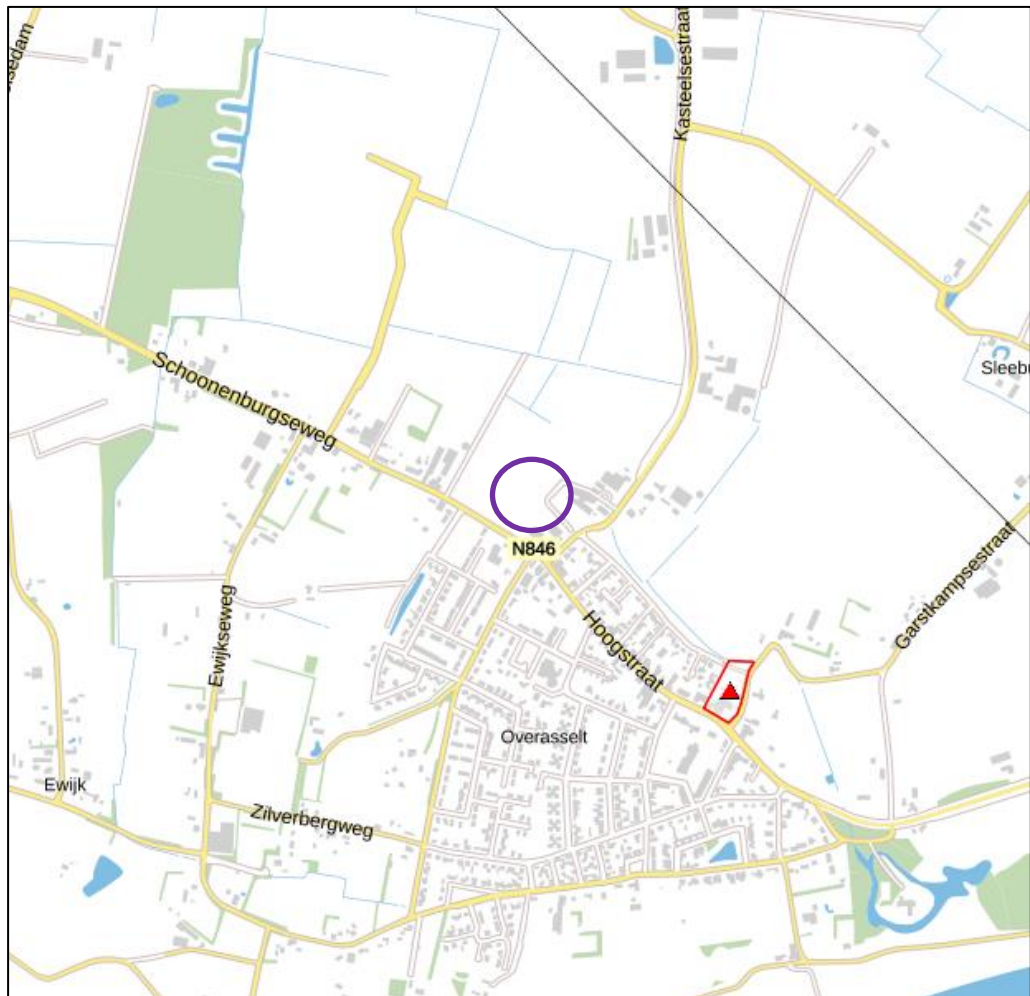
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans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

invloedsgebied van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat in een straal van één kilometer één risicobron gesitueerd is. Navolgende afbeelding geeft de nabij gelegen risicobron weer in relatie tot het plangebied (globaal paars aangeduid).



Afbeelding: Uitsnede digitale risicokaart inclusief weergave plangebied (paarse cirkel) en omliggende risicobronnen (bron: risicokaart.nl).

De risicobron betreft een LPG-tankstation met een invloedsgebied van 150 meter. Het voorliggende plangebied ligt op circa 500 meter afstand en is daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied gelegen. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Voor de modaliteiten spoor en weg is tevens gekeken naar een straal van 4 kilometer. Binnen dit gebied zijn twee wegvakken van de Rijksweg A73 gesitueerd, te weten wegvak G26 en B84. de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018 06) en de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) (zie navolgende tabel) zijn gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van de twee wegvakken is.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
LF1	45
LF2	45
LT1	730
LT2	880
LT3	>4.000
LT4	n.v.t.
GF1	40
GF2	280
GF3	355
GT2	245
GT3	560
GT4	>4.000
GT5	>4.000

Tabel: Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit weg (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).

In de navolgende tabellen zijn zowel voor wegvak G26 als B84 weergegeven welke stofcategorieën over desbetreffend wegvak worden vervoerd.

Wegvak G26		
Aanwezige stofcategorieën	Invloedsgebied (m)	Ontwikkellocatie binnen invloedsgebied? (3.200 m)
LF1	45	Nee
LF2	45	Nee
LT1	730	Nee
LT2	880	Nee
GF1	40	Nee
GF2	280	Nee
GT3	560	Nee
GT4	>4.000	Ja

Tabel: Stofcategorieën Wegvak G26 - A73: afrit 1A (Wijchen) - afrit 3 (Malden)

Wegvak B84		
Aanwezige stofcategorieën	Invloedsgebied (m)	Ontwikkellocatie binnen invloedsgebied? (3.400 m)
LF1	45	Nee
LF2	45	Nee
LT1	730	Nee
LT2	880	Nee
GF1	40	Nee
GF2	280	Nee
GT3	560	Nee

Tabel: Stofcategorieën Wegvak B84 - A73: afrit 3 (Malden) - afrit 5 (Haps)

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van wegvak G26 van de Rijksweg A73. Gelet op het feit dat de ontwikkellocatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groeps-

risico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit brengen.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherp aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaand wegvak betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is; tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit, aangezien er aangrenzend aan het plangebied een brandweerkazerne is gesitueerd. Daarmee kan de brandweer binnen 6 minuten aanwezig zijn.

Bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met de bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de bouwwerken. Het Bouwbesluit schrijft voor dat binnen 40 meter van de toegang van een pand waar mensen verblijven er een opstelplaats voor brandweervoertuigen en een toereikende bluswatervoorziening moet zijn.

Bij ontsluiting van het gebied is het belangrijk dat panden voor hulpverleningsvoertuigen langs twee niet samenvallende routes bereikbaar zijn. Omdat een ontsluiting voor hulpdiensten via het terrein van de Lage Hof niet mogelijk is, wordt voorzien in een keervoorziening. De beoogde ontsluiting van de woningen eindigt in een T-splitsing, waardoor het altijd mogelijk is te keren.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit van één van de twee scenario's. Op dit punt is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op de weg en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Vooraf instructie van personeel, bewoners en andere aanwezigen is hierbij dus van belang. Ook de aanwezigheid van BHV (in geval van detailhandel/bedrijvigheid) maakt onderdeel uit van de alarmering van personen in de ontwikkellocatie. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat zal worden voorzien in voldoende vluchtroutes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor advies voorgelegd aan de Veiligheidsregio. Het advies is – waar nodig - verwerkt in de toelichting.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbe-

leid 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 Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwa-

ter, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rivierenland – Waterbeheerprogramma 2016-2021

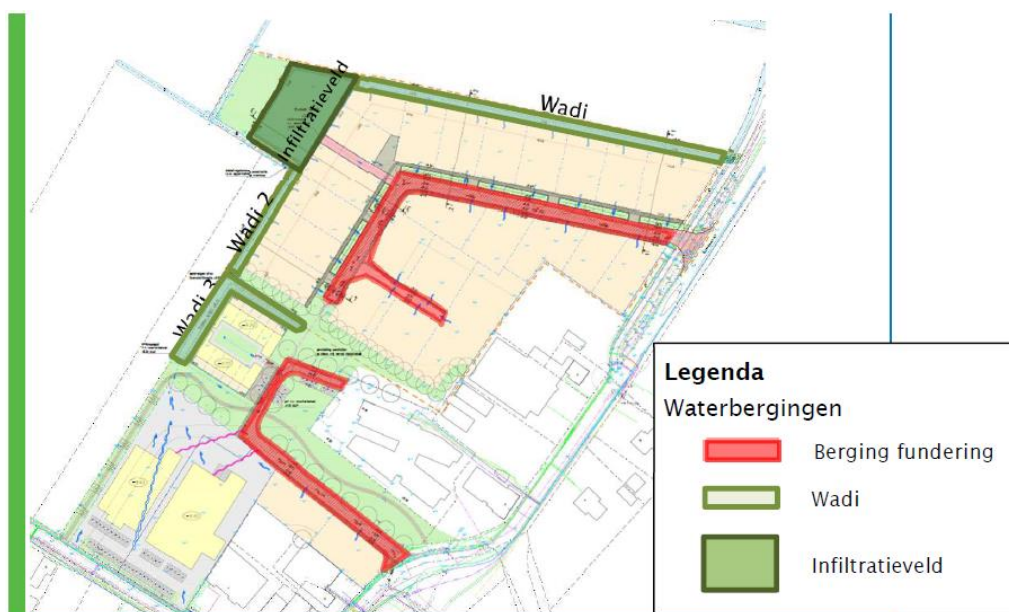
Voor de periode 2016-2021 is het Waterbeheerprogramma *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid van Waterschap Rivierenland. Dit plan bevat de koers waarop het waterschap lange termijn doelen wil bereiken op het gebied van waterveiligheid, het watersysteem en de waterketen. Het waterschap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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan¹⁴ opgesteld, waarin de afspraken en ruimtelijke gevolgen zijn vastgelegd, zoals voortgevloeid uit vooroverleg met zowel initiatiefnemer, gemeente Heumen als waterschap Rivierenland. De voornaamste resultaten zijn hierna weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 11 bij de toelichting opgenomen.

Doel van het waterhuishoudingplan is bepalen op welke wijze vorm kan worden gegeven aan de waterhuishouding in het plangebied om daarmee aan te sluiten bij de ambitie voor duurzaam waterbeheer. Dit rapport is opgesteld voor zowel het plangebied als het op te richten bedrijventerrein ten noorden daarvan. Navolgende afbeelding en bijbehorende tabel geven aan dat er in voldoende mate is voorzien in waterberging.

¹⁴ BOOT organiserend ingenieursburo B.V. (2017). Rapport waterhuishouding, Werklandschap Overasselt. Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan. Documentnummer: P17-0298-008. 23 november 2017.



Afbeelding: Impressie beoogde waterbergingen in het plangebied (bron: BOOT)

NEERSLAGGEBEURTENIS:	T = 10 +10%	T = 100 +10%
Beschikbare berging [m³]:	1.182	1.506
Infiltratie naar ondergrond [m³]:	217	221
Totale berging [m³]:	1.399	1.727
Benodigde berging [m³]:	1.050	1.657
Bergingsoverschot [m³]:	349	70

Tabel: Weergave beschikbare waterberging in het plangebied (bron: BOOT)

Voortvloeiend uit de gehele planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Vanwege de toename van het verharde oppervlak is compensatie van de waterberging noodzakelijk. De benodigde berging en infiltratie van totaal 1.690 m³ wordt gerealiseerd binnen het plangebied en het bedrijventerrein, zoals weergegeven in de voorgaande tabel. Hiermee wordt aan de totale waterbergingsopgave voldaan. Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande omliggende gemengde rioolstelsel van de gemeente.

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is in beperkte mate last van wateroverlast bij hevige regenval. Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving. Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

In het kader van deze ontwikkeling is een quick scan natuur uitgevoerd¹⁵. De resultaten zijn hieronder beknopt beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg' in de nabijheid van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn verstoringen door bijvoorbeeld licht en geluid op voorhand uitgesloten. Met behulp van een AERIUS-stikstofberekening is ook uitgesloten dat een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000 teweeg wordt gebracht door de voorgenomen plannen. De bijdrage van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 0,00 mol/ha/jaar. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt of in gebruik zijnde nesten van algemene broedvogels, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg. Wel wordt aangeraden om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en

¹⁵ SAB (2020). Quick scan natuur 'Overasselt, Werklandschap fase 2', projectnr. 190506.01, d.d. 3 februari 2020.

het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en er is geen sprake van externe werking op beschermde natuurgebieden in de omgeving.

4.10 Archeologie

Algemeen

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 plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Door RAAP is in 2018 een evaluatie- en selectierapport¹⁶ opgesteld voor het grootste deel van het plangebied. Ter plaatse is een archeologische opgraving uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven, de voornoemde rapportage is als bijlage 13 bij toelichting gevoegd.

Proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat in de ondergrond een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Omdat het niet mogelijk is om deze vindplaatsen duurzaam in de ondergrond te behouden, is door de bevoegde overheid (gemeente Heumen) besloten de aanwezige archeologische resten op te graven. De opgraving hebben plaatsgevonden tussen 18 april en 4 mei 2018.

Gedurende de werkzaamheden zijn de resten van een nederzetting uit de laat-Romeinse tijd aangetroffen. Er zijn grondsporen gevonden, zoals afvalkuilen en een diepe waterput. De vondsten bestaan uit aardewerk, bouw materiaal en een maalsteen. Ook werd metaal gevonden: munten, een Romeinse haarnaald en een mantelspeld (3^e-4^e eeuw na Chr.). Ook in de prehistorie waren er mensen actief in de omgeving van Overasselt. Dit blijkt onder meer uit de aangetroffen haardkuilen en breukstenen.

¹⁶ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (2018). Overasselt - 't Blok, Overasselt, Gemeente Heumen. Archeologisch onderzoek: een opgraving. Onderzoekmeldingsnummer: 4571724100. 27 augustus 2018.

Conform de KNA vindt na afloop van het veldonderzoek een evaluatie plaats, waarin de uitwerking van het onderzoek wordt vastgelegd, of door de bevoegde overheid definitief wordt vastgesteld. Aan de basis van deze evaluatie staat het evaluatie- en selectierapport, waarin globaal de resultaten van het archeologisch onderzoek en overzichten van aangetroffen sporen, vondsten en monsters worden vermeld. Daartoe is alle documentatie gecontroleerd, zijn alle veldtekeningen gedigitaliseerd, alle sporen ingevoerd in een database en alle vondsten gewassen, gesplitst, geteld, gewogen en eveneens ingevoerd in een database. In dit rapport wordt ook een voorstel voor de uitwerking van het onderzoek gedaan: bijvoorbeeld welke vondsten worden geanalyseerd en hoeveel vondsten zullen getekend moeten worden, welke monsters worden gewaardeerd en eventueel geanalyseerd en welke vondsten komen in aanmerking voor conservering of afstoting.

Conclusie

De archeologische werkzaamheden in het plangebied zijn afgerond. De gronden zijn vrijgegeven ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

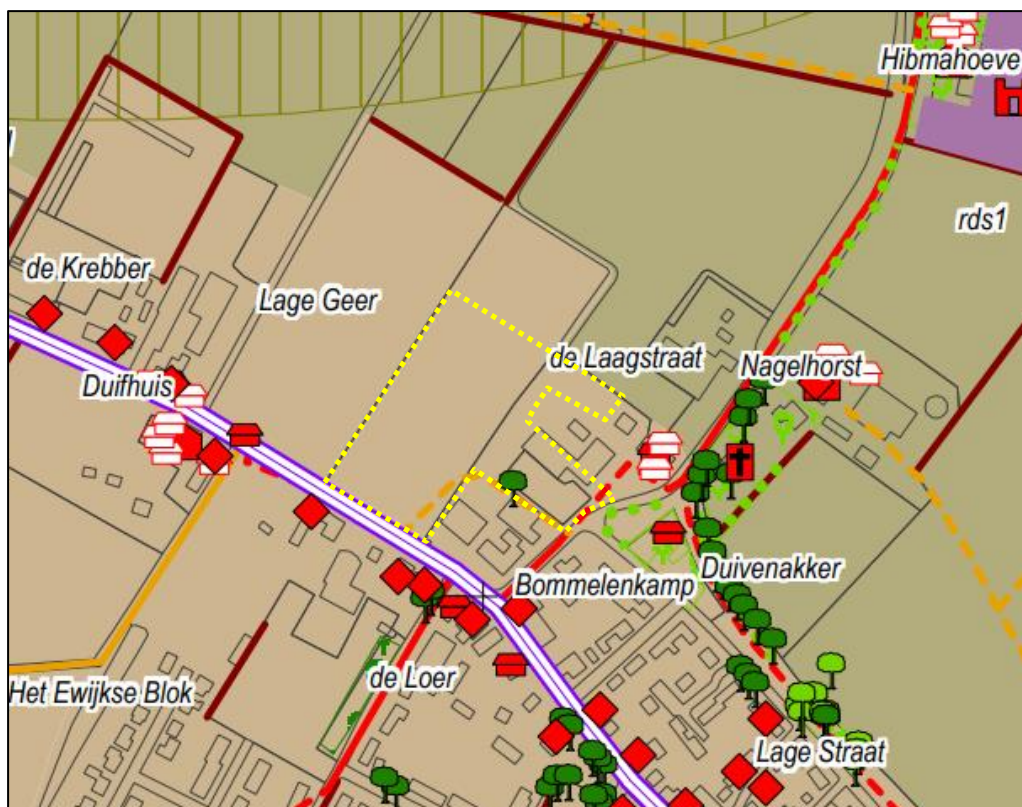
4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde 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.

Toetsing

De Gemeente Heumen heeft haar cultuurhistorisch beleid verankerd in een cultuurhistorische waardenkaart. In onderstaande uitsnede van deze gemeentelijke waardenkaart is het plangebied globaal geel omlijnd. De gronden zijn in twee cultuurlandschappen in te delen; enerzijds 'droge kampongtinginning op rivierduin of dekzandrug' (zuidelijk deel) en anderzijds 'hoger gelegen stroomrugontginning met gevarieerde structuur' (noordelijk deel). In het plangebied zelf zijn geen waardevolle landschaps- en/of bebouwingselementen gesitueerd. Aan zowel de Kasteelsestraat als de Schoonenburgseweg/Hoogstraat zijn verschillende historische nederzettingslocaties gesitueerd, zoals boerderijen, schuren en beeldbepalende panden, alsook waardevolle bomen. Dit betreffen geen (gemeentelijke) monumenten. Gezien de ruimtelijke afscheiding van het plangebied met infrastructuur en de reeds aanwezige bebouwing in de directe omgeving van de beeldbepalende elementen wordt gesteld dat er geen directe verbinding bestaat tussen het plangebied en de cultuurhistorisch waardevolle elementen. De beoogde ontwikkeling is daarmee geen bedreiging voor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Afbeelding: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met daarop het plangebied globaal geel aangeduid (bron: gemeente Heumen)

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van het akoestisch onderzoek naar industrielawaai is inzichtelijk gemaakt welke verkeersgeneratie gemoeid gaat aangaande de dienstverlenende functies. Voor het totaal aan dienstverlenende functies binnen het plangebied, te weten de supermarkt, slagerij, bakkerij en autowasstraat, worden op weekbasis 5.300 bezoekers verwacht. Het percentage bezoekers dat met de auto komt wordt geschat op 70%. Dat betekent dat wekelijks 3.710 bezoekers het plangebied met de auto bezoeken, ofwel 7.420 verkeersbewegingen per week en 1.237 op dagelijkse basis (uitgaande van 6 openingsdagen).

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd voor de woningen, hanteert het CROW¹⁷ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Naast de dienstverle-

¹⁷ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

nende functies voorziet voorliggend plan in de realisatie van 12 rijwoningen. Gelet op het feit dat het plangebied aan de rand van de bebouwde kom ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Heumen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied. Voor de ontwikkeling van de twaalf rijwoningen dat er maximaal 94 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan. De totale verkeersgeneratie van het plan komt daarmee op 1.331 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld, gezien de (indirecte) ontsluiting op de provinciale weg N846.

Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen hanteert de gemeente Heumen de gemiddelde parkeerkencijfers uit de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van een ligging in de 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied. Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van de ontwikkeling (afgerond) 126 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte is weergegeven in de volgende tabel:

Funcție	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte
Koop, huis, tussen/hoek	2,0 parkeerplaatsen per woning	12	24,0 parkeerplaatsen
Buurt- en dorpscentrum	4,0 per 100 m ² b.v.o.	2.100 m ²	84,0 parkeerplaatsen
Bedrijf (arbeidsextensief, bezoekersextensief)	1,05 per 100 m ² b.v.o.	1.650 m ²	17,3 parkeerplaatsen
Totaal			125,3 parkeerplaatsen

Tabel: parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling

Omdat de toekomstige inrichting van het woongebied nog niet volledig is uitgekristalliseerd, is in de regels een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd. Parkeren dient in principe binnen het plangebied te worden opgelost.

Ten behoeve van de beoogde woningen worden 26 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, waarmee ruimschoots wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor de overige functies (commerciële voorzieningen en bedrijvigheid) geldt dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Om te waarborgen dat hierin voorzien wordt is in de regels een specifieke regeling voor parkeren opgenomen. Daarin is bepaald dat bij het bouwen of het wijzigen van het bestaande gebruik, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij wordt getoetst aan de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' dan wel de opvolger(s) hiervan. Op deze manier wordt te allen tijde voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de systematiek van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Werklandschap-Overasselt', alsmede het aangrenzende bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'. Een en ander met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012).

Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 2e fase' voorziet in de ontwikkeling van woningbouw, detailhandel en bedrijvigheid. De verschillende functies zijn voorzien van een (globale) eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De globale eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het stedenbouwkundig plan, maar biedt tegelijkertijd de nodige flexibiliteit. Aangezien de exacte situering en vorm van de functies (met name de detailhandel) nog niet zijn uitgewerkt, zijn ruime bouwmogelijkheden opgenomen. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd, om te voorkomen dat later knelpunten ontstaan bij ondergeschikte wijzigingen in de bouwplannen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitgegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.2.2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, alsmede aan de hoofdfunctie ondergeschikte en productiegebonden detailhandel en ondergeschikte kantoren. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht en moeten voldoen aan de op de verbeelding aangegeven bouwregels, waaronder de maximum goot- en bouwhoogte. Op de verbeelding is tevens een gevellijn aangeduid. In de regels is bepaald dat de voorgevel van het hoofdgebouw in of ten hoogste 3 meter achter deze gevellijn gesitueerd dient te worden. Tot slot mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Onder voorwaarden kan worden opgericht van de voor deze bestemming geldende bouw- en gebruiksregels.

Detailhandel

De beoogde nieuwe supermarkt, bakkerij en slagerij, alsmede de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen, zijn voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, alsmede ondersteunende horeca. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autowasplaats' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een autowasplaats. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden en moeten voldoen aan de op de verbeelding aangegeven bouwregels, waaronder de maximum goot- en bouwhoogte. Op de verbeelding is tevens een gevellijn aangeduid. In de regels is bepaald dat de voorgevel van het hoofdgebouw in of ten hoogste 3 meter achter deze gevellijn gesitueerd dient te worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Onder voorwaarden kan worden afgeweken van de voor deze bestemming geldende bouwregels.

Groen

De openbare groenstructuur in het plangebied is voorzien van de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, waterhuishoudkundige voorzieningen, parken, plantsoenen, paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Gebouwen mogen enkel worden opgericht in de vorm van nutsvoorzieningen van maximaal 4 meter hoog. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde maatvoeringseisen.

Maatschappelijk

Een klein deel van het perceel van Buurderij De Lage Hof is in het voorliggende plan-gebied betrokken. De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en meer specifiek voor een woonzorginstelling ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling'. Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogelijk uitsluitend bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de daaraan gestelde maatvoeringseisen.

Tuin

De voortuinen bij de beoogde nieuwe woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, parkeren, ondergeschikte bouwdelen en bijbehorende voorzieningen. Er gelden bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan niet kan worden afgeweken.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden maximale bouwhoogtes, waar onder voorwaarden van kan worden afgeweken.

Wonen

De beoogde nieuwe woningen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, als dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten (waaronder bed & breakfast). Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 60%. Voor de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- Hoofdgebouwen: binnen de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan, waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 12. Het hoofdgebouw van de woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd worden. Voor het hoofdgebouw van de woningen is in de verbeelding een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen.
- Bijbehorende bouwwerken: buiten het hoofdgebouw mogen – uitsluitend binnen het bouwvlak – tevens bijgebouwen worden opgericht. De maximale maatvoering voor bijgebouwen is gelimiteerd. De maximum oppervlakte aan bijgebouwen mag (per hoofdgebouw) niet meer dan 50 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toe-

staan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn generieke bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen. Deze zijn van toepassing op het hele plangebied.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels zijn algemene wijzigingsregels opgenomen die het onder voorwaarden mogelijk maken geringe wijzigingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen mogelijk te maken (met ten hoogste 5 meter).

Overige regels

In de overige regels is een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren' of diens rechtsopvolger(s). Daarbij wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de ligging in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Indien de parkeerbehoefte niet geheel op eigen terrein kan worden voorzien, kan het college middels een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

5.1 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd middels de gronduitgifte en is vastgelegd in een door de raad vastgestelde exploitatieopzet¹⁸, die als bijlage 14 bij de toelichting is opgenomen.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is geen sprake van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegestuurd aan verschillende overlegpartners. Gedurende de reactietermijn (vier weken) zijn in totaal twee overlegreacties ontvangen; van waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Gelderland Zuid (VRGZ).

¹⁸ Gemeente Heumen (2020). Exploitatieopzet Werklandschap Overasselt. Grondexploitatie 01-01-2020.

De reactie van het waterschap leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De door het waterschap gemaakte opmerkingen vormen een herhaling van eerder geplaatste opmerkingen. Deze zijn reeds verwerkt in het waterhuishoudkundig plan d.d. 23 november 2017, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

De reactie van de Veiligheidsregio leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het advies van de VRGZ is verwerkt in de paragraaf 'Externe veiligheid'. De suggestie om het maaiveld op te hogen in verband met het overstromingsrisico wordt niet overgenomen.

6.2.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 mei tot en met 16 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Er is één ambtshalve wijziging doorgevoerd. Dit betreft de aanpassing van de naam van het bestemmingsplan in bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 2e fase'.