

Bestemmingsplan

Oude Kleefsebaan 1-3 Overasselt

Gemeente Heumen

Bestemmingsplan

Toelichting

Oude Kleefsebaan 1-3 Overasselt

Versie:

vastgesteld

14 maart 2024

Opgesteld door:

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.	Het plan	5
2.1	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	5
2.2	De planlocatie	6
2.3	Het plan	9
3.	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.	Ruimtelijke aspecten	22
4.1	Flora en fauna	22
4.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Archeologie	27
4.4	Mobiliteit en parkeren	30
4.5	Technische infrastructuur	31
5.	Milieuhygiënische en omgevingsaspecten	33
5.1	Bodem en grondwater	33
5.2	Geluid	34
5.3	Luchtkwaliteit en fijn stof	34
5.4	Externe veiligheid	35
5.5	Bedrijven en milieuzonering	37
6.	Waterparagraaf	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Beleid waterschap	39
6.3	Gemeentelijk waterbeleid	39
6.4	Waterhuishoudkundige situatie	40
6.5	Uitwerking waterparagraaf	41

6.6	<i>Advies waterschap</i>	44
7.	<i>Uitvoerbaarheid</i>	46
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	46
7.2	<i>Maatschappelijk</i>	46
8.	<i>Juridische toelichting</i>	47
8.1	<i>Aanleiding</i>	47
8.2	<i>Regels</i>	47
8.3	<i>Verbeelding</i>	47
9.	<i>De procedure</i>	48
9.1	<i>Omgevingsdialoog</i>	48
9.2	<i>Vooroverleg</i>	48
9.3	<i>Te volgen procedure</i>	48
9.4	<i>Verslag procedure</i>	48

SEPARATE BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Inrichtingsplan;
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek;
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna;
- Bijlage 4: Digitale watertoets
- Bijlage 5: Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Selectiebesluit archeologie
- Bijlage 7: Bodemonderzoek
- Bijlage 8: Aeries berekening stikstof
- Bijlage 9: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 10: omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel aan de Oude Kleefsebaan 1-3 in Overasselt. Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Overasselt. Er is het voornemen om het hier gevestigde bedrijf te beëindigen en de locatie om te zetten naar een woonbestemming. Na sloop van de bedrijfsbebouwing wordt de mogelijkheid gecreëerd om 3 nieuwe woningen te bouwen en wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Voor deze karakteristieke bedrijfswoning wordt de mogelijkheid gecreëerd om deze te splitsen in 2 wooneenheden. Voor dit plan is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Heumen.

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Heumen heeft op 14 februari 2023 besloten in principe medewerking te verlenen aan het plan.

Aan deze principe medewerking zijn voorwaarden verbonden, waar in de verdere uitwerking van het plan voldaan moet worden. Om dit plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig, met de daarbij behorende onderbouwing dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij de uitwerking van het plan zijn door de gemeente de volgende voorwaarden meegegeven:

- Het plan moet voorzien worden van een goede ruimtelijke onderbouwing, inclusief een toets aan het gemeentelijk en provinciaal beleid;
- In de ruimtelijke onderbouwing moet met behulp van onderzoeken worden onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan;
- De procedure zal pas worden gestart nadat een exploitatie- en planschade-overeenkomst met initiatiefnemer is gesloten en de verschuldigde bijdrage is betaald.

In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het plan verder uitgewerkt en onderbouwd. Daarbij zal ingegaan worden op de volgende zaken:

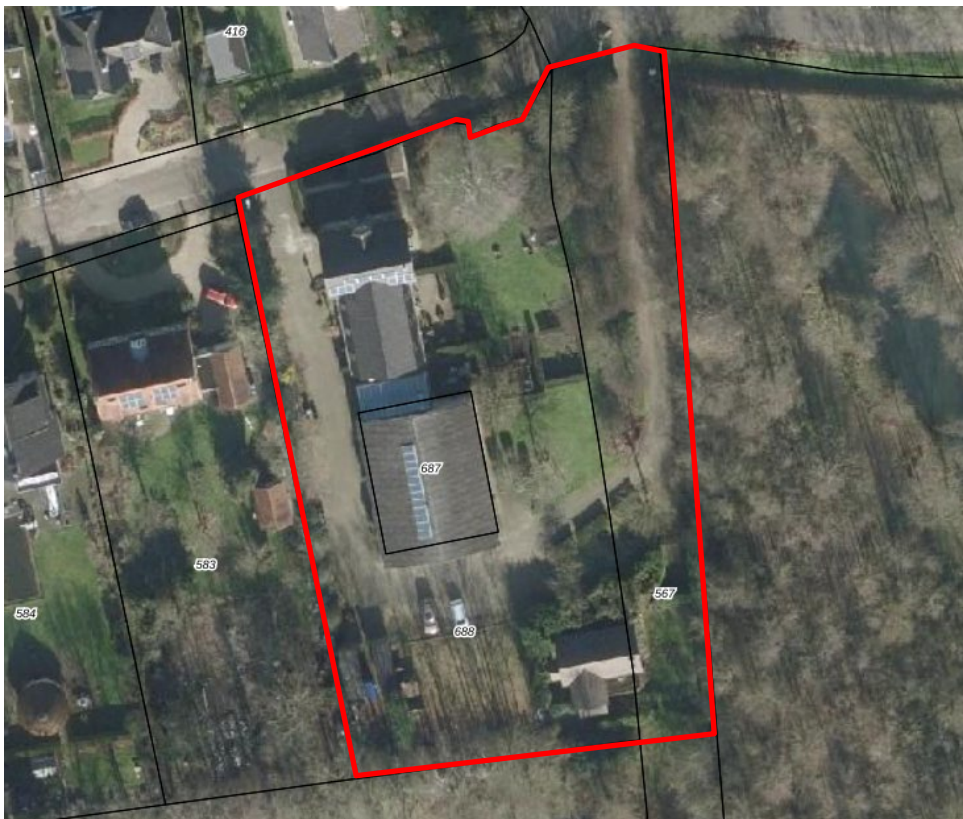
- Een beschrijving van de bestaande situatie;
- De beoogde planopzet en inrichting van het perceel;
- De inpassing in de beleidskaders;
- De ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden;
- Procedurele aspecten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Overasselt, aan de Oude Kleefsebaan 1-3. Kadastraal is het gebied bekend als gemeente Heumen, sectie G, nummer 687, 688 en 567 (ged.) Het plangebied is circa 4.100 m² groot.



Figuur 1.1: topografische kaart [TOP25 PDOK Viewer]



Figuur 1.2: kadastrale situatie [Kadaster]

2. Het plan

2.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Overasselt. In groter verband ligt de locatie tussen de provinciale weg N846 en de Maas.

De bebouwing in Overasselt heeft voornamelijk een woonfunctie. In het dorp komen vooral grondgebonden woningen voor. De historische lintbebouwing aan de Hoogstraat/Valkstraat en de Oude Kleefsebaan bestaat met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen en voormalige boerderijen. De bebouwing in de overige woongebieden bestaat uit zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen. Uit de opbouw van de kern is nog zichtbaar welke straten tegelijkertijd zijn ontwikkeld; hier is een eenheid in ruimtelijke en architectonische stijl te herkennen.

De locatie sluit via de Oude Kleefsebaan aan op de N846, een oost-west verbinding tussen de kernen Heumen en Nederasselt. Van hieruit wordt ook aangesloten op de A73. Ten westen van de locatie is het gebied verstedelijkt. In zuidelijke richting gaat het gebied over in het rivierenlandschap van de Maas. Ten oosten ligt het groene landgoed De Zomp. De lokale voorzieningen van Overasselt liggen allemaal op minder dan één kilometer afstand.



Figuur 2.1: ruimtelijke hoofdstructuur [Topografische Dienst]



Figuur 2.2: Luchtfoto Plangebied [Google Maps]

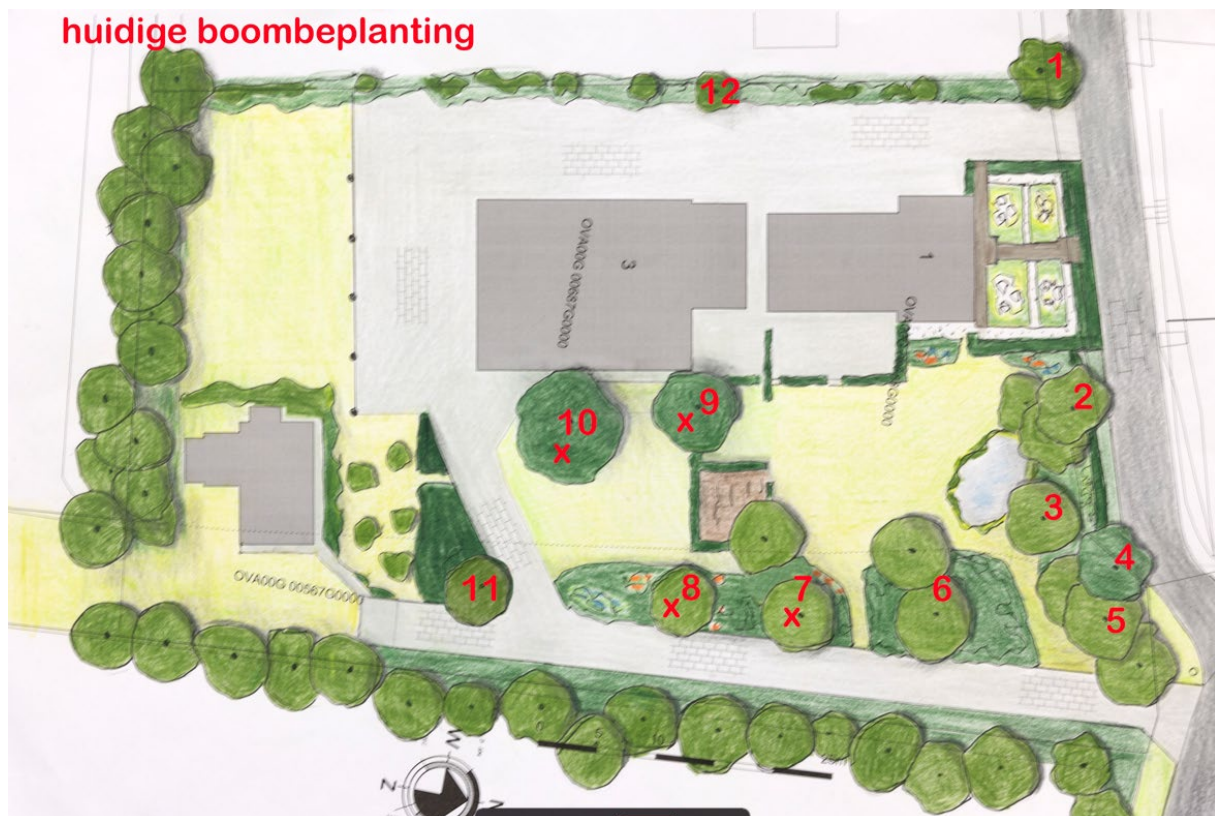
2.2 De planlocatie

De planlocatie zelf is een bedrijfsperceel. Hier is het bedrijf van initiatiefnemer gevestigd, een fotostudio. Het bedrijf bestaat uit een woning met een aangebouwd bedrijfsgedeelte. De bewoningshistorie van deze plek gaat ver terug in de tijd (begin 19^e eeuw). De huidige woning is van 1927, de aanbouw van jaren vijftig en de fotostudio van eind jaren negentig. De fotostudio is circa 280 m² groot en ligt pal achter de woning. Achter op het terrein staat een tweede bedrijfswoning.

Het perceel wordt aan de west- en noordzijde begrenst door de woonbebouwing van de Oude Kleefsebaan. De oostzijde wordt gevormd door de (oude) Valkstraat. Deze weg vormde vroeger de toegangsweg naar de zuidelijker gelegen oude boerderijen van de Kleine en Grote Zomp. Deze zijn inmiddels verdwenen, het naastgelegen landgoed refereert in haar naam nog aan deze historische situatie.

Het perceel bezit een eigen ontsluiting op de openbare weg. Ter weerszijden van het perceel ligt een inrit.

De omgeving van de planlocatie heeft een groene uitstraling door de robuuste begroeiing op de perceelsranden. Dit vormt de overgang naar het buitengebied. Om de bouw van de nieuwe woningen mogelijk te maken worden bij de toegangsweg enkele bomen gekapt. Deze worden in de nieuwe situatie gecompenseerd met vervangende beplanting.



Figuur 2.3: bestaande beplanting



Figuur 2.4: foto's bestaande situatie



Figuur 2.5: bestaande bebouwing

2.3 Het plan

Het plan ziet op de bouw van een 3-tal nieuwe woningen op het perceel, dat hieronder nader toegelicht zal worden:

- Hoofdopzet van het plan;
- functioneel;
- bebouwing;
- verkeer en parkeren;
- landschappelijke inpassing;
- waterberging.

Hoofdopzet van het plan

Het voornemen is om de huidige bedrijfsbestemming te beëindigen en deze te wijzigen naar een woonbestemming. Het plan ziet op de bouw van drie grondgebonden woningen, en de splitsing van de bestaande karakteristieke woning. Om dit mogelijk te maken wordt de bestaande fotostudio gesloopt. De bestaande oostelijke inrit gaat als toegangsweg fungeren voor de ontsluiting van het perceel. Achter de woningen komt een tuininrichting met ruimte voor bijgebouwen.

Met het terugbrengen van de iets verschoven vroegere Valkstraat via de bestaande inrit van de Oude Kleefsebaan 3 wordt de historische situatie terug gebracht zonder de

verkeersveiligheid van de huidige situatie aan te tasten. Langs deze terug te brengen weg worden een drietal woonbestemmingen gerealiseerd die refereren aan de historische bebouwing van "De Kleine Zomp" aan deze weg. De aanwezige 2^e bedrijfswoning achter op het perceel zal hiervoor verwijderd worden.

Bovenstaande plannen passen bij de stedenbouwkundige ontwikkelingen van dit overgangsgebied tussen dorpskern en buitengebied. Het gebied is in de loop der jaren verdicht met meer woningen waaraan, als opmaat naar het buitengebied, een drietal woningen worden toegevoegd binnen de kern. Hiermee komt bedrijfsbestemming en bijbehorende bebouwing binnen de kern te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een doodlopende toegangsweg om de drie woningen te ontsluiten. De woningen zullen afwisselend met de kopgevel of langsgewel aan de nieuwe weg worden gesitueerd zodat eenzelfde straatbeeld als in de rest van de wijk wordt doorgezet.

Situatie "Valkstraat"



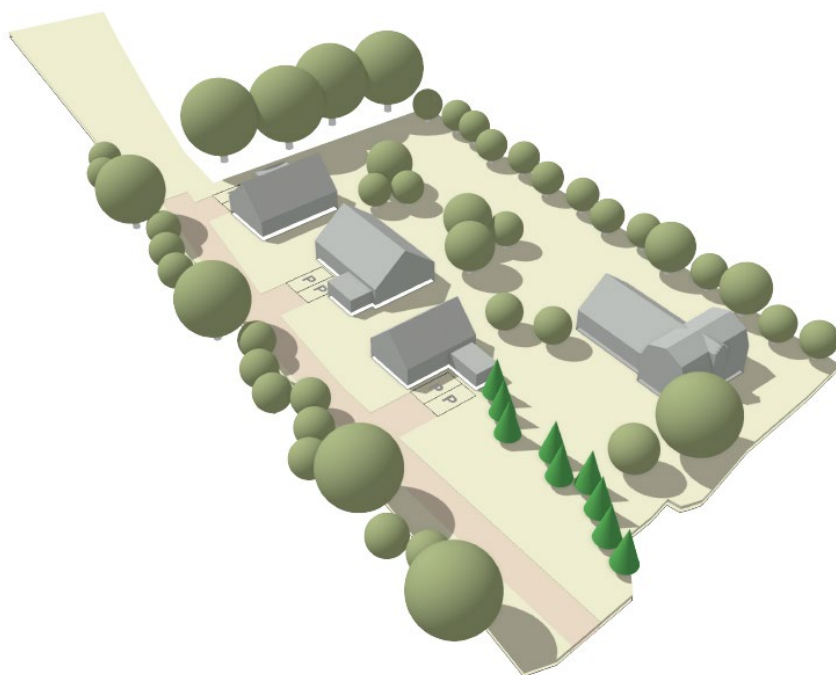
Figuur 2.6: impressie nieuwe situatie

Functioneel

Functioneel worden er drie woningen toegevoegd, met enkel een woonfunctie. De bestaande karakteristieke woning leent zich voor splitsing in 2 wooneenheden. Dit sluit aan op de reeds aanwezige mogelijkheid voor 2 bedrijfswoningen op het perceel op basis van het vigerende bestemmingsplan. Conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan zijn bij woningen aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, bed & breakfast en/of kamerverhuur toegestaan.

Bebouwing

Voor deze ontwikkeling is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. Wel is al duidelijk waar de woningen ongeveer gesitueerd gaan worden. Ten behoeve van de aanvraag worden daarom de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden beschreven waar de bouw van de woningen aan dienen te voldoen. Daarbij wordt aangesloten op de bouwregels voor woningen uit het vigerende bestemmingsplan. De volgende afbeelding geeft een impressie van de beoogde situatie.



Vogelvlucht nieuwe situatie

Figuur 2.7: vogelvluchtimpresie nieuwe situatie

Volkshuisvesting

De woningen richten zich op de doelgroep voor grondgebonden koopwoningen en gezinsbewoning in het middensegment. De drie woningen worden in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen.

Verkeer en parkeren

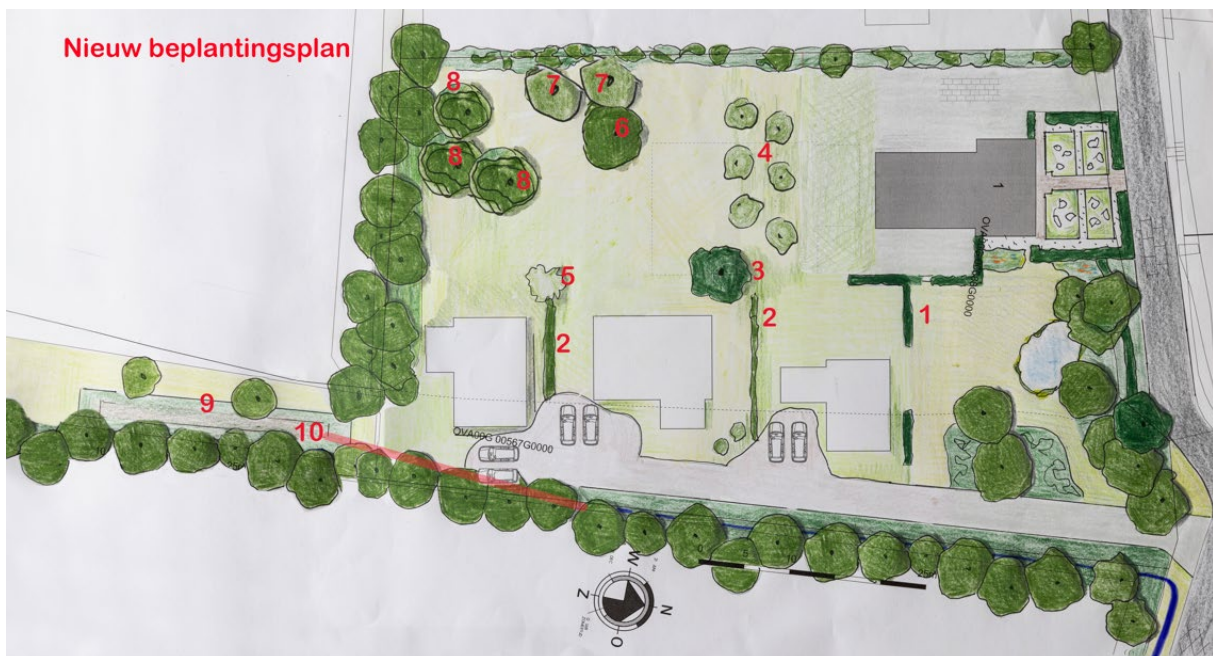
Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit van Oude Kleefsebaan 3. Vanaf deze inrit worden de woningen ontsloten.

Bij de woningen is voldoende ruimte om te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeerruimte is voorzien aan de voorzijde van de woningen, waar per woning ruimte is voor twee auto's.

Landschappelijke inpassing en waterberging

Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de aanplant van een fruitboomgaard, enkele bomen en hagen. Het landschappelijk inpassingsplan met nadere specificaties van aantallen en soorten, is als bijlage bijgevoegd.

Tevens wordt op eigen terrein voorzien in een wadi, die dient als waterberging. Deze wadi wordt aan de zuidzijde gerealiseerd. De wadi watert indirect af op de C-watergang aan de oostzijde van het perceel. Van hieruit wordt het hemelwater verder afgevoerd naar het hoofdwatersysteem.



Figuur 2.8: beplantingsplan en waterberging

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het NatuurNetwerk Nederland, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Toets gebiedsgericht beleid:

Het plangebied ligt niet in een van de in het SVIR aangewezen gebieden. Dit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn

de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Verantwoording

De NOVI laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen zoals onderhavig plan. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

Ladder duurzame verstedelijking

Naast de hoofddoelen uit de Structuurvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

Toets:

De bouw van drie nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de kaders voor duurzame verstedelijking. Het wordt niet aangemerkt als een ontwikkeling waarop de ladder duurzame verstedelijking van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Het plangebied is gelegen in de stadsregio Arnhem-Nijmegen, deze regio wordt gekenmerkt door onder andere groot stedelijk netwerk met veel voorzieningen, kennisinstellingen en economische kracht in combinatie met de natuurlijke omgeving. Met name in het overgangsgebied, tussen stad en land is aldus de provincie extra aandacht door ruimte te laten voor een creatieve en kwalitatief hoogwaardige invulling van deze stadsrandzones.

In bestaande stedelijke gebied streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De volgende ambitie is hierin opgenomen:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met het voorliggende plan wordt invulling gegeven aan de transformatie van een bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, op de overgang naar het buitengebied. De woningen passen binnen de traditionele vraag naar gezinswoningen.

Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland wordt het provinciale ruimtelijke beleid vertaald in juridische regels. De voornaamste functie binnen de kern is wonen. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen zijn slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende Kwalitatief Woonprogramma en vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Conform de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik dienen stedelijke functies voornamelijk binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voor drie woningen voldoet hier aan. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke woonlocatie, maar de herbestemming van een bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom.

Voor het plangebied zelf zijn verder geen relevante gebiedsaanduidingen of regels van toepassing in relatie tot de beoogde planontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heumen 2025

De gemeente Heumen beschikt over een Structuurvisie Heumen 2025, vastgesteld in 2014. In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op het ruimtelijk beleid tot 2025. Het plangebied is daarbij gesitueerd in de kern Overasselt.

Het gebied

Het dorp Overasselt telt circa 2.000 inwoners (zonder buitengebied). Het dorp ligt centraal in het landelijke gebied ten westen van het Maas-Waalkanaal. Het dorp ligt op korte afstand van de Maasdijk aan de oude weg (Oude Kleefsebaan) langs de dijk. De N846 (Hoogstraat) ligt aan de noordzijde van het dorp en vormt met de aangelegene winkels en voorzieningen het hart van het dorp. Deze weg zorgt ook voor de verbinding van Overasselt met de overige dorpen. Via de Kasteelsestraat is Overasselt verbonden met het vennengebied en Nijmegen.

De ruimtelijke structuur van het dorp wordt bepaald door de Hoogstraat, de Oude Kleefsebaan en de Kruisbergsestraat. Tezamen vormen deze drie wegen een driehoek met de punt naar het oosten. Binnen deze driehoek is vrijwel alle bebouwing gelegen. De meest recente nieuwbouw

heeft plaatsgevonden ten westen van de Kruisbergsestraat. De meest historische bebouwing is te vinden langs de Hoogstraat, de Tempelstraat en de Oude Kleefsebaan. Het dorp maakt buiten de Hoogstraat een lommerrijke indruk, met name waar het grenst aan het buitengebied.

In het dorp Overasselt wonen vooral meer oudere bevolkingsgroepen (45-64 jaar en ouder dan 65 jaar). Er staan in de kern Overasselt in totaal 735 woningen, waarvan 552 koopwoningen (75%) en 183 huurwoningen (25%). De woningvoorraad bestaat grotendeels uit dure vrijstaande en half-vrijstaande woningen (in totaal 82%). In tegenstelling tot het dorp Heumen is de voorraad huurwoningen met 25% vrij gering.

Het dorp Overasselt beschikt over goede voorzieningen. Het winkelapparaat is voor een kleine kern als deze nog zeer behoorlijk met voldoende winkels voor de dagelijkse levensbehoeften en diverse winkels voor niet-dagelijkse levensbehoeften. Er zijn ook nog meerdere maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool, een huisartsenpraktijk, een verenigingsgebouw met verschillende functies, een zeer bloeiend en omvangrijk verenigingsleven en de kerk. Iets ten westen van het dorp is aan Ewijkseweg een sportpark gelegen.

Positiebepaling

- het dorp Overasselt kent een redelijk goede bereikbaarheid en is gunstig gelegen nabij de regionale en nationale hoofdinfrastructuur en het belangrijke natuur- en recreatiegebied van de Overasseltse Vennen en de Maasdijk;
- de verbinding tussen het dorp en de Maasdijk is matig;
- de Hoogstraat kent een hoge verkeersintensiteit en wordt gebruikt door zwaar verkeer. Dit veelal doorgaande verkeer zorgt voor klandizie voor de aanwezige horeca en detailhandel, maar levert ook overlast op in relatie tot de verblijfsfunctie;
- de nieuwe woningbouw sluit niet aan bij de kwaliteitsbeleving van de bewoners. Er is teveel sprake van verdichting met relatief weinig groen en veel rijwoningen;
- dorp en buitengebied zijn nog niet sterk met elkaar vervlochten;
- de ruimtelijke kwaliteit van de naoorlogse woonwijken is matig;
- er zijn vooral veel eengezinswoningen;
- het voorzieningenniveau is goed.

Ruimtelijke visie

- toekomstige dorpsuitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het dorp met de Ewijkseweg als uiterste grens en de Zilverbergweg als uiterste zuidgrens;
- de verbinding tussen het dorp en de Maasdijk wordt versterkt door middel van de aanleg van een recreatief padennetwerk;
- bij herstructureringen in het dorp wordt ingezet op een verdere vergroening van de woonomgeving;
- de Hoogstraat wordt heringericht ter versterking van de verblijfsfunctie van het gebied;
- Overasselt vervult een zekere centrumfunctie voor (kleinschalige) voorzieningen in het gebied ten westen van het Maas-Waalkanaal. Deze voorzieningen worden ruimtelijk geconcentreerd in en bij het Verenigingsgebouw;

- In het geval sprake is van ouderenhuisvesting door nieuwbouw of herstructurering, dan vindt dit plaats in de directe nabijheid van het Verenigingsgebouw;
- ten zuiden van de Oude Kleefsebaan vindt geen bebouwing plaats;
- de westzijde van het dorp wordt in relatie met nieuwe woningbouw meer aantrekkelijk landschappelijk ingepast, waarbij het landschap ook meer het dorp in wordt gebracht.

Relatie met ambitie

Met de visie op de kleine kernen wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de ambities van de gemeente:

- het geeft een invulling aan het behoud van de bevolking in de dorpen en daarmee draagt het bij aan de leefbaarheid;
- het geeft een invulling aan een gefaseerde groei van het dorp;
- het draagt zorg voor het behoud van de groene kwaliteiten van het dorp;
- het draagt bij aan een veiliger woon- en leefklimaat.

De Structuurvisie formuleert het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. De beoogde bouwlocatie is een inbreidingslocatie op een bebouwd perceel. Dit past binnen de ruimtelijke visie voor de kern Overasselt.

Omgevingsvisie Heumen

Volgens de nieuwe Omgevingswet moet iedere gemeente een Omgevingsvisie opstellen. De gemeente Heumen beschikt over de Omgevingsvisie Heumen, die op 26 oktober 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze Omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen de belangrijkste ruimtelijke keuzes en contouren voor het grondgebied van de gemeente Heumen. De omgevingsvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Heumen 2025'.

In de Omgevingsvisie is een drietal hoofdambities opgenomen die de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving formuleren:

- We willen klimaatbestendig zijn in 2035 en klimaatneutraal in 2050
- We wonen en werken in een gezonde, veilige en groene leefomgeving
- We streven naar een circulaire economie – in de breedste zin van het woord.

De fysieke leefomgeving is een veelomvattend begrip en wordt vanuit verschillende thema's vormgegeven. Met vier thematische hoofdstukken wordt invulling gegeven aan de thema's die in de fysieke leefomgeving een rol spelen:

- Leven in een gezonde en veilige omgeving
- Duurzaam Heumen
- Vitale en verbonden dorpen
- Gebalanceerd ondernemen en recreëren in het Heumense landschap.

De planlocatie maakt deel uit van de kern Overasselt. Ten opzichte van de 'Structuurvisie Heumen 2025' worden de ambities voor dit gebied gecontinueerd en geactualiseerd. Voor de kern Overasselt zijn de volgende ambities geformuleerd:

"Net zoals voor de andere kernen geldt dat we in Overasselt de bestaande groene plekken binnen de bebouwde kom willen behouden. Dit doen we om de kwaliteiten en kenmerken van de kern te beschermen, maar ook door rekening te houden met aspecten als gezondheid en klimaatverandering (hittestress). Het groen levert immers een positieve bijdrage aan de mentale gezondheid van onze inwoners, zorgt voor verkoeling en nodigt uit tot beweging. Verder zetten we in op vergroening van het dorp en de verweving van de westzijde van het dorp met het landschap. Er liggen kansen om de (recreatieve) verbinding met de Maasbandijk te versterken.

We bouwen in Overasselt voor de lokale behoefte op versteende inbreidingslocaties in het dorp en op de uitbreidingslocatie Zilverbergweg/Kruisbergsestraat. We bouwen dan binnen het dorpse karakter, waarbij we gestapelde woningen niet direct uitsluiten.

Als gemeente zetten we in op het behoud van levensvatbare basisvoorzieningen. We hebben het dan over een basisschool, dorpshuis en een vitaal verenigingsleven. Tot slot hebben we aandacht voor de verkeerssituatie op de Schoonenburgseweg/ Hoogstraat. Deze problematiek heeft al onze aandacht en zullen we ook in de toekomst verder bestuderen."

Er is sprake van een kleinschalig initiatief voor woningbouw op een inbreidingslocatie binnen de kern. Dit door transformatie van een bestaand bedrijfsperceel naar woningbouw voor de lokale behoefte, passend bij het dorpse karakter van de kern. Het voorliggende plan past daarmee binnen de ambities van de Omgevingsvisie voor de kern Overasselt.

Woonvisie gemeente Heumen 2017

De gemeente Heumen ziet de situatie op de woningmarkt veranderen. Veranderingen in wetgeving en in de samenleving hebben hun weerslag op de woningmarkt. De gemeente wil vanuit haar verantwoordelijkheid mee richting geven aan de gewenste ontwikkeling van de lokale woningmarkt. Dat doet zij door middel van het beleid dat in de woonvisie is verwoord. Deze woonvisie gaat daarbij niet alleen over woningen en nieuwbouw. Het gaat om prettig wonen in de verschillende kernen, met aandacht voor de verbinding met zorg, openbare ruimte, voorzieningen, sociale structuur.

Kernvisie voor de gemeente Heumen is: prettig wonen in een groene en landelijke omgeving. Om dit te bereiken zijn vier ambities geformuleerd:

1. De gemeente Heumen wil een samenleving zijn waar mensen uit alle levensfasen en inkomensklassen de kans hebben om prettig te wonen.
2. Gemeente Heumen wordt gezien als koploper in de verduurzaming van de woningvoorraad.
3. Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte kunnen zo lang als mogelijk zelfstandig wonen.
4. De groene omgeving en de leefbare kernen maken gemeente een prettige plek om te wonen.

Het initiatief voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen. Deze woningen richten zich vooral op de doelgroep voor traditionele gezinswoningen, qua prijsklasse in het midden-segment. De woningen worden in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen.

Woondeal en Collegebesluit

De gemeente Heumen heeft zich geconformeerd aan de op 4 maart 2020 ondertekende regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen. Voor de planontwikkeling aan de Oude Kleefsebaan zijn vooral de volgende afspraken in de Woondeal van belang:

Door het College van B & W van de gemeente Heumen is besloten om op basis van deze Woondeal, programmatische eisen te stellen voor particuliere woningbouwplannen. In relatie tot dit plan is daarbij van belang:

- In bestemmingsplannen die de ontwikkeling van een particulier woningbouwplan mogelijk maken worden geen eisen ten aanzien van de maximale prijsgrenzen c.q. woningcategorieën opgenomen;
- Differentiatie-eisen m.b.t. particuliere woningbouwplannen van 11 of meer woningen worden in te sluiten anterieure overeenkomsten opgenomen.

Aangezien hier sprake is van een particulier woningbouwplan van minder dan 11 woningen, worden er geen programmatische eisen gesteld aan de differentiatie naar prijsklasse.

Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020 – 2030

De woonagenda is een verdere uitwerking van de afspraken in de Woondeal. Het aandeel van de gemeente Heumen in het totaal tot 2030 in de regio te realiseren programma van 16.000 woningen is in deze agenda bepaald op 490 woningen. De gewenste plancapaciteit is bepaald op 637 woningen (130%).

In de gemeente zijn t/m 2021 reeds 131 woningen gerealiseerd. Om aan de uit de Woonagenda voortvloeiende opgave te voldoen, is dus een plancapaciteit van nog 506 woningen nodig.

De nog resterende te benutten harde plancapaciteit is per 3 juni 2022 circa 120 woningen. De ruimte voor het toevoegen van nieuwe harde plancapaciteit is dus nog circa 386 woningen. Voor dit initiatief is dus nog voldoende planologische capaciteit.

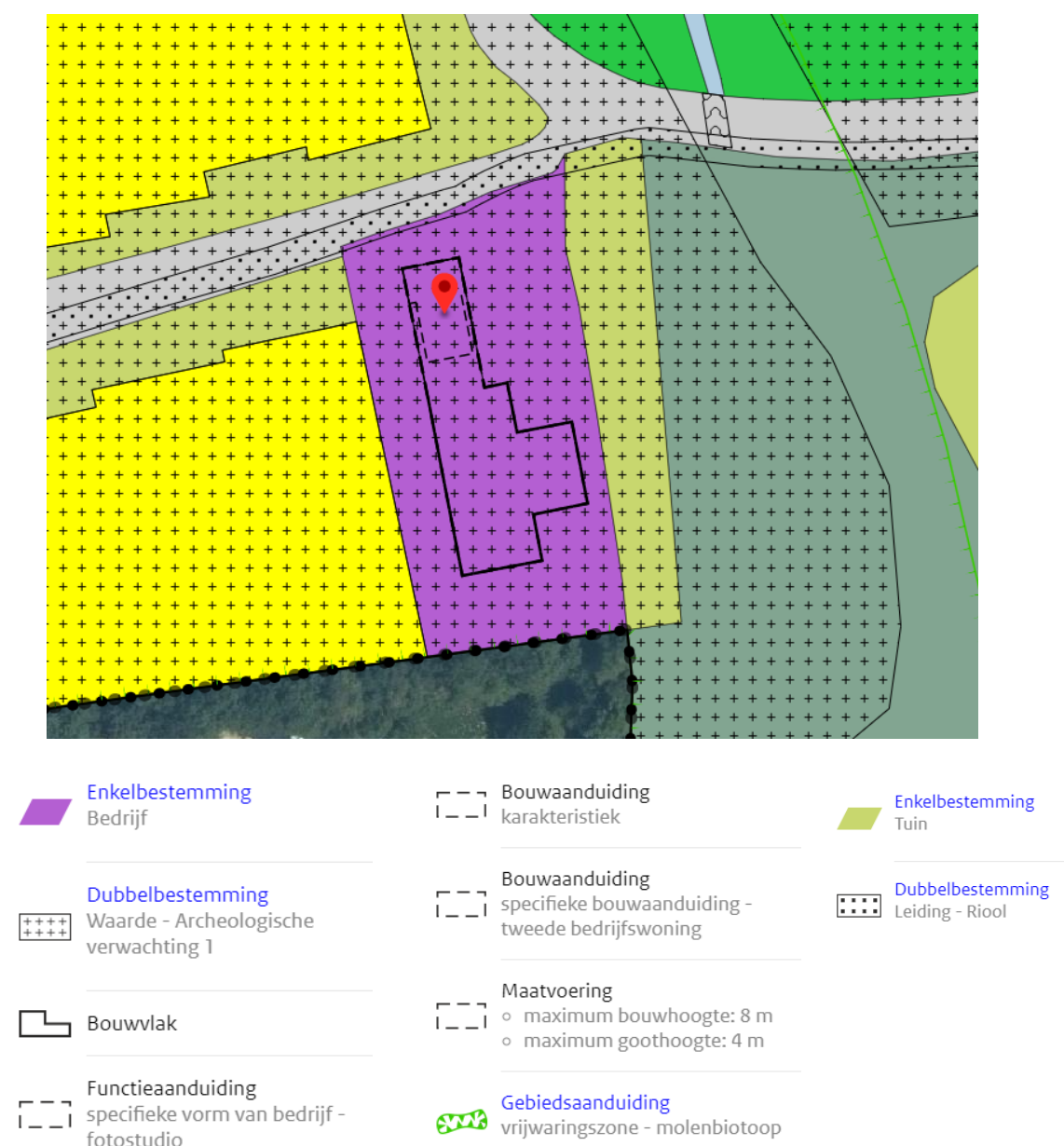
Toets aan het woonbeleid

Het initiatief voorziet in de bouw van drie nieuwe grondgebonden woningen op de locatie van een voormalig bedrijf, en de mogelijke splitsing van de karakteristieke bedrijfswoning. Deze woningen richten zich vooral op de doelgroep voor traditionele gezinswoningen, qua prijsklasse in het middensegment. De woningen worden in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen, waarbinnen nog voldoende ruimte is voor kleinschalige ontwikkelingen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' (onherroepelijk 27 juni 2013). De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf' en 'Tuin'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. Dit bouwvlak is niet volledig benut, wat betekent dat verdere uitbreiding van bedrijfsgebouwen mogelijk is. Verder heeft het bedrijf de functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-fotostudio'. Ter plaatse is tevens een tweede bedrijfswoning mogelijk. De oude boerderijwoning is vanwege haar verschijningsvorm aangeduid als 'karakteristiek'.

Over het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' gelegen. Deze gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Dit is aan de orde wanneer er (bouw)werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlak groter dan respectievelijk 200 m² én dieper dan 0,40 m –mv. Aan de straatzijde ligt een dubbelbestemming 'Leiding-riool' vanwege de daar gesitueerde rioolleiding. Over het hele plangebied ligt verder nog de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop'.



Figuur 3.1: Uitsnede verbeelding BP Kern en Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek [uit: Ruimtelijke Plannen]
Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid voor het realiseren van nieuwe woningen op deze locatie. Daartoe dient er een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden. Met het vervallen van de bedrijfsbestemming komen ook de

bouwmogelijkheden voor bedrijfsgebouwen op het niet benutte deel van het bouwvlak te vervallen.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Flora en fauna

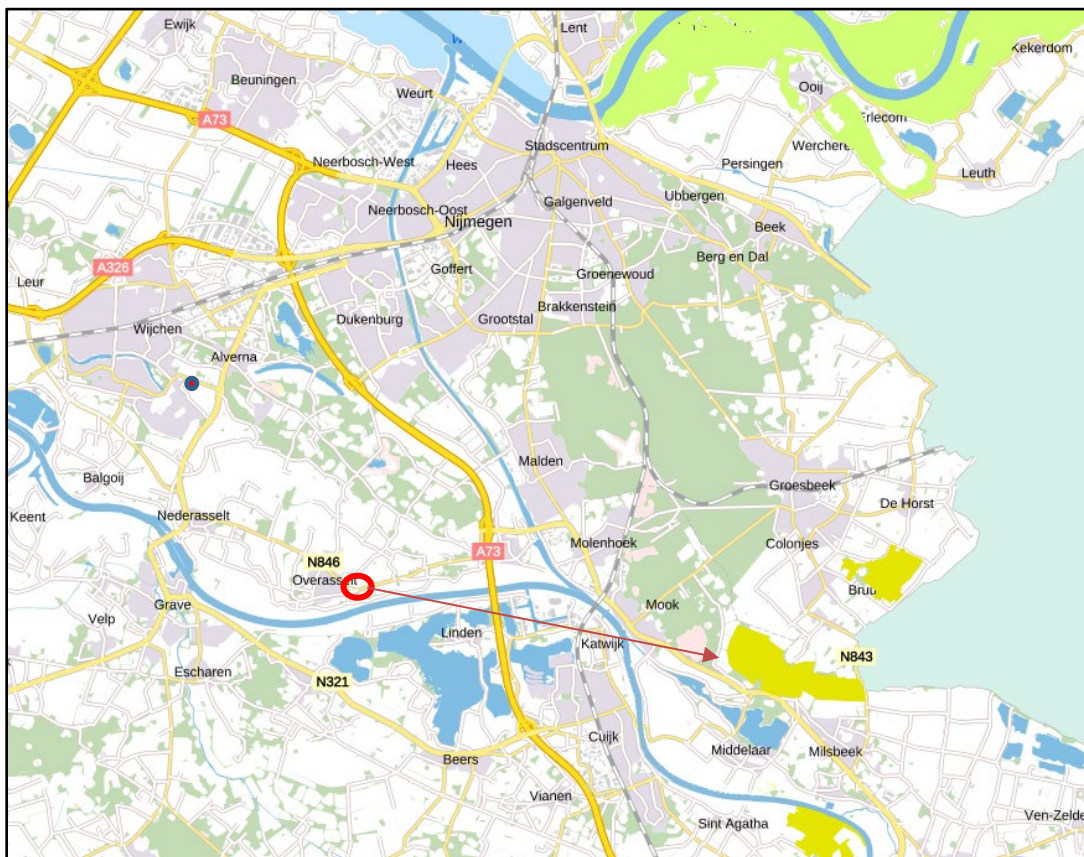
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. In deze Wet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Wetlands.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura2000 gebieden of andere beschermde gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Sint Jansberg (Limburg) op circa 8,2 km. De Bruuk in Gelderland en Oeffelter Meent in Noord-Brabant liggen op meer dan 10 km afstand van de planlocatie.

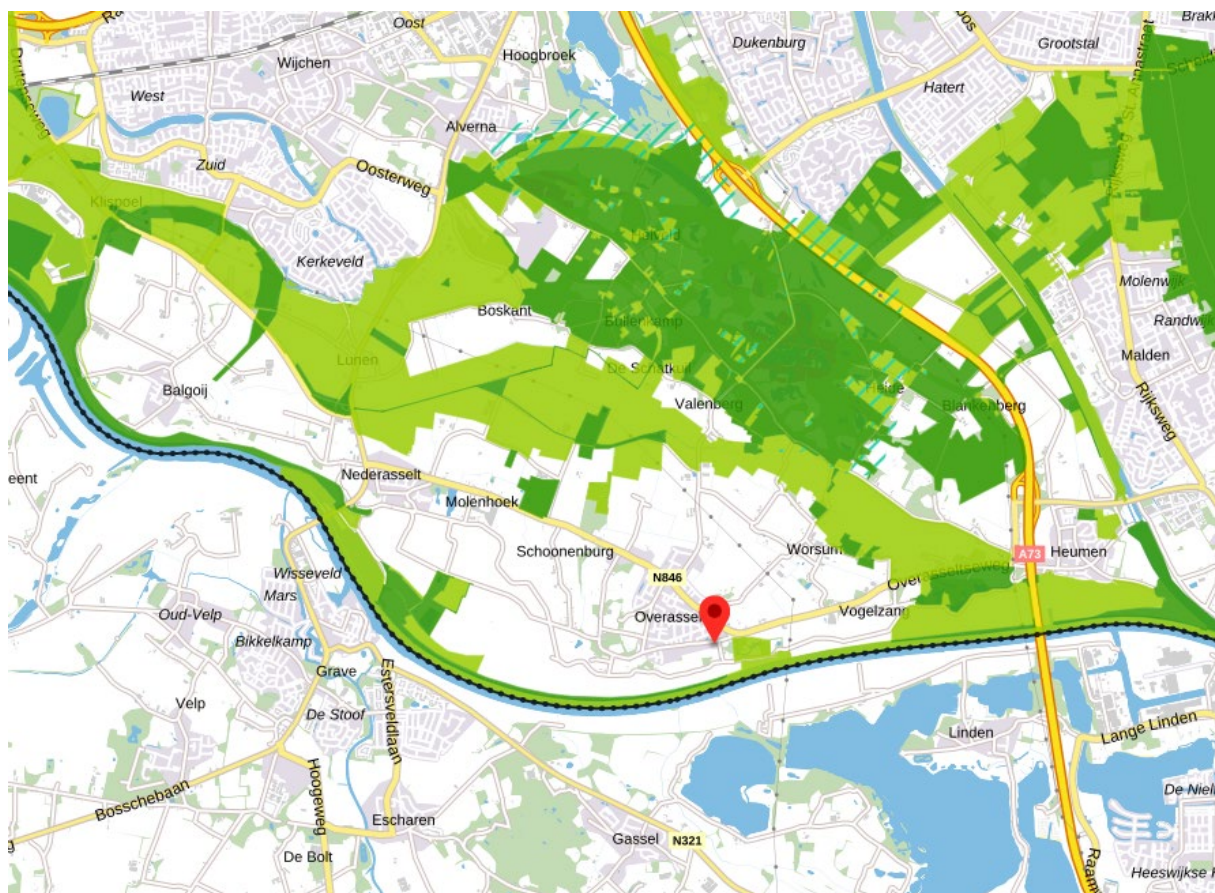


Figuur 4.1: Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden in geel [AERIUS]

Naast deze gebieden is het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Het NNN is op provinciaal niveau begrenst in het Gelders Natuur Network (GNN), vastgelegd in de Omgevingsverordening.



Figuur 4.2: Gelders Natuur Network [Provincie Gelderland]

De kern Overasselt ligt ten zuiden van het natuurgebied De Hatertse en Overasseltse Vennen. Aansluitend aan dit natuurgebied bevindt zich een Groene Ontwikkelingszone in het agrarische buitengebied tussen Heumen en Horssen met enkele elementen die deel uitmaken van het Natuur Network. Deze zone beoogt grotere gebieden met elkaar te verbinden. Ten zuiden van de planlocatie ligt de Maas met haar uiterwaarden, die ook deels deel uitmaken van het Natuur Network en deels van de Groene Ontwikkelingszone. De planlocatie zelf ligt buiten het Natuur

Netwerk. De afstand tot het Natuur Netwerk bedraagt in noordelijke richting (het agrarische buitengebied) circa 1,5 kilometer, en in zuidelijke richting (Maas) circa 300 meter. Het aangrenzende Landgoed De Zomp maakt deel uit van de Groene Ontwikkelingszone.

Gelet op afstand tot de beschermde gebieden en de aard van de ingreep (de sloop van bedrijfsbebouwing en de bouw van 3 nieuwe woningen) is een Aerius berekening stikstof gemaakt voor dit plan. Uit deze berekening volgt dat de effecten van het plan op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) nihil zijn. Een verdere aantasting of beschadiging van de waarden van het NNN c.q. een significant effect op Natura 2000-gebieden, zoals bijvoorbeeld betreding of versnippering, is niet aan de orde vanwege de afstand tot deze gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Onderzoek

Voor het plan is een quick scan uitgevoerd (zie bijlage). Ten aanzien van gebiedsbescherming en houtopstanden worden geen negatieve effecten verwacht. Ten aanzien van soortenbescherming is er potentie voor verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen. Hiervoor zijn vervolgstappen in het kader van de Wnb vereist. Dit betekent dat er een aanvullend onderzoek naar gebouw bewonende vleermuizen gedaan moet worden. Dit aanvullende onderzoek bestaat uit 5 veldbezoeken, uitgevoerd verspreid over de periode april – oktober respectievelijk.

Verder dient te alle tijden rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels.

Vervolg

Een bestemmingsplan kan voorafgaand aan een aanvullend onderzoek vastgesteld worden, daar is duidelijke jurisprudentie over.

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden onderbouwd of het bestemmingplan haalbaar is. In dit kader is het eerste oriënterende ecologische onderzoek (quickscan) reeds uitgevoerd. Het nog moeten uitvoeren van aanvullende ecologische

onderzoeken hoeft het vaststellen van een bestemmingsplan niet tegen te houden. Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, indien er redelijkerwijs aanknopingspunten bestaan voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime de planrealisatie niet in de weg staat (Raad van State, 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1740).

De aanvullende ecologische onderzoeken zijn jaarrond seizoensgebonden. De resultaten van deze onderzoeken zullen uitwijzen of de planrealisatie daadwerkelijk leidt tot een overtreding van de Wnb. Het aanvullende ecologische onderzoek heeft twee mogelijke uitkomsten:

1. Er is geen sprake van beschermde natuurwaarden die weg worden genomen ten gevolge van de beoogde planrealisatie óf middels maatregelen kan een mogelijke overtreding Wnb voorkomen worden. Er hoeft geen ontheffing Wnb voorhanden te zijn alvorens de ontwikkeling uitgevoerd kan worden. Er hoeven geen verdere vervolgstappen inzake Wnb soortenbescherming te worden genomen.
2. Er is wel sprake van beschermde natuurwaarden die weg worden genomen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Er dient door bevoegd gezag een ontheffing Wet natuurbescherming te zijn verleend voordat de overtreding, onder voorwaarden, plaats mag vinden.

Voor de onderdelen van een goede ontheffingsaanvraag kunnen de volgende argumenten worden aangedragen:

- a. Het project is veelal locatiegebonden, renovatie/sloop van de gebouwen is noodzakelijk voor de ontwikkeling;
- b. Het renoveren/slopen van de gebouwen kan in kader van milieu-effecten een belang van volksgezondheid dienen;
- c. Voor gebouwbewonende vogels en vleermuizen is binnen het project eenvoudig maatregelen te treffen om verslechtering van een lokale populatie te voorkomen.

Uit vorengenoemde blijkt dat, indien noodzakelijk, een ontheffing Wet natuurbescherming soortenbescherming redelijkerwijs te verkrijgen is voor de beoogde ontwikkeling. Hiermee bestaan er voldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat het soortenbeschermingsregime van de Wet natuurbescherming de planrealisatie niet in de weg staat. Daarmee kan een bestemmingsplan vastgesteld worden. In het bestemmingsplan wordt wel een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat voorafgaand aan vergunningverlening een onderzoek moet worden uitgevoerd in het kader van de Wnb ontheffing.

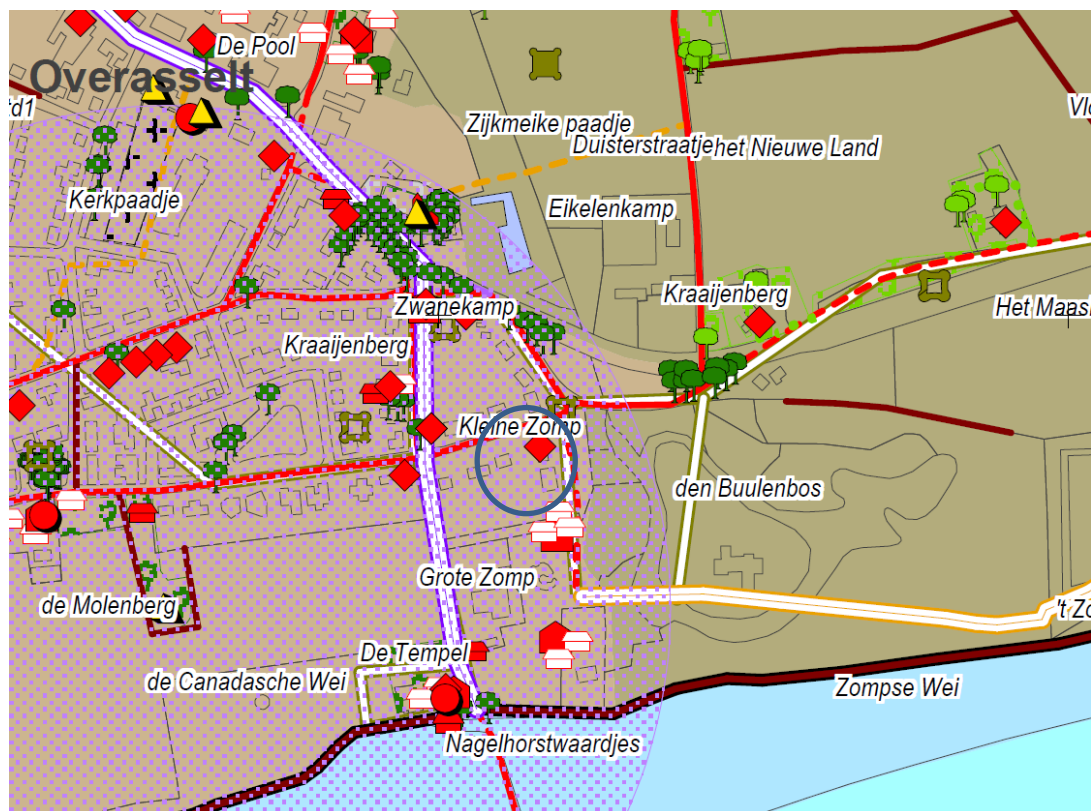
4.2 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond

aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

De gemeente Heumen beschikt over een cultuurhistorische waarderingskaart en beleidsnota (2017). De bedrijfswoning is hierop aangemerkt als een beeldbepalend/karakteristiek object. Ten zuiden heeft in het verleden een boerderij gestaan met bijgebouwen, welke is verdwenen. De oorspronkelijke weg hiernaar toe is verdwenen.

Molens vormen karakteristieke landschapselementen die verwijzen naar de cultuurhistorie van Nederland. In de omgeving van de planlocatie is één molen aanwezig die invloed heeft op het te voeren beleid in het plangebied. Het betreft molen Zeldenrust te Overasselt, op een afstand van ruim 300 meter ten westen van het plangebied. Deze molen is in 1982 op de huidige locatie geplaatst. Het betreft een zogenaamde ‘standermolen (gesloten)’. De molen is in gebruik als korenmolen. Voor zinvol molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en een stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen. Daarom wordt in een gebied rondom de molen de vrije windvang beschermd door de aanwijzing van een zogenaamde molenbiotoop. De planlocatie ligt ook binnen deze molenbiotoop. Deze molenbiotoop is opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan en houdt in dat er in de nabijheid van molens beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van nieuwe gebouwen.



Figuur 4.4: Cultuurhistorische waarderingskaart [gemeente Heumen]

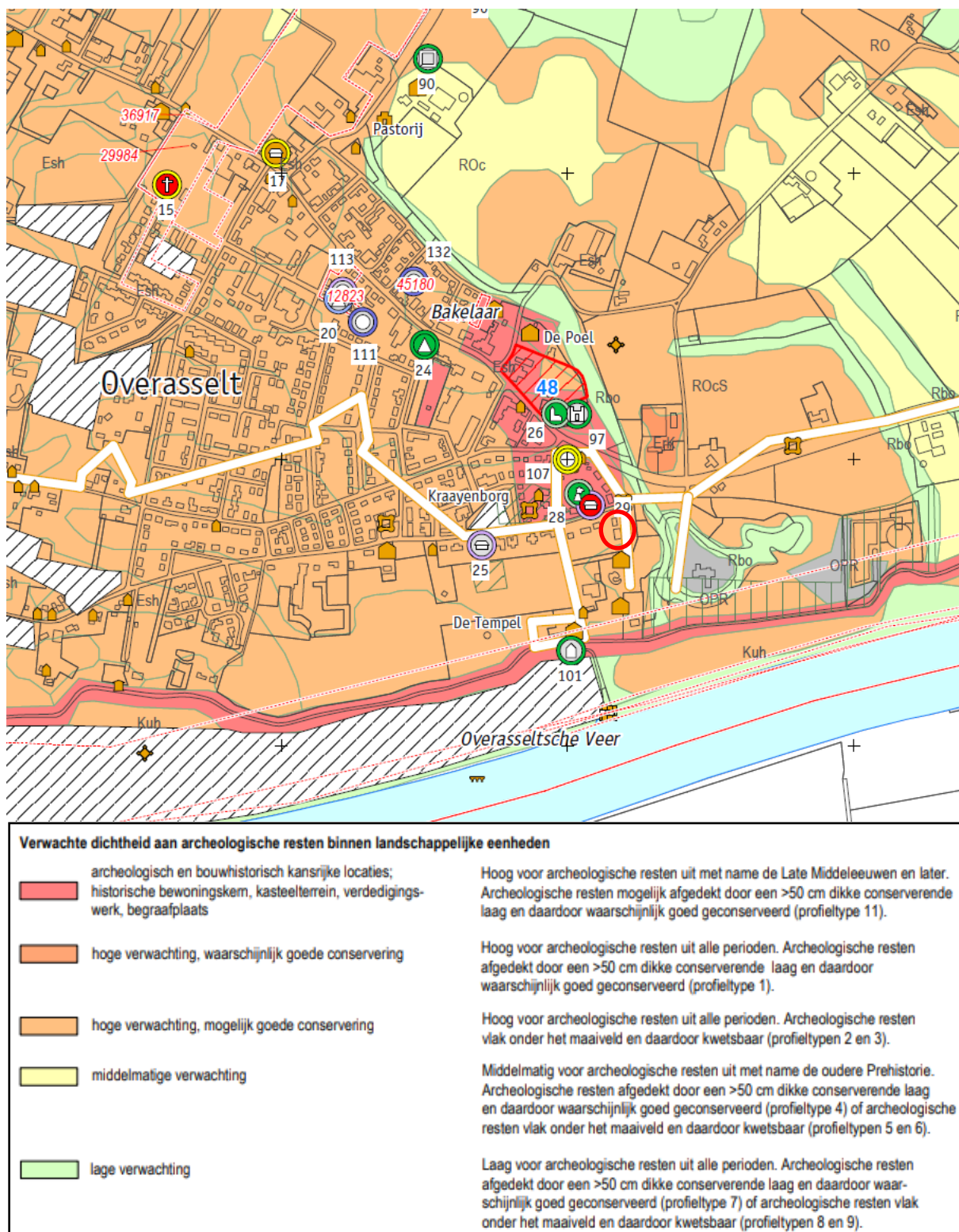
Het plan is gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische situatie, aansluitend op de oorspronkelijke situatie. Met het terugbrengen van de iets verschoven vroegere Valkstraat via de bestaande inrit van de Oude Kleefsebaan 3 wordt de historische situatie terug gebracht in de vorm van een oude weg. Langs deze terug te brengen weg komen een drietal woonbestemmingen die refereren aan de historische bebouwing van "De Kleine Zomp" aan deze weg.

4.3 Archeologie

Het groeiende besef dat de toenemende ruimtelijke ontwikkelingen - en de bodemingrepen die daarmee gepaard gaan - op termijn het bodemarchief vernietigen, heeft in 1992 geleid tot de Conventie van Valletta (Verdrag van Malta). In dit Europese verdrag is vastgelegd dat het archeologisch erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter beschermd moet worden.

In Nederland is het verdrag van Malta geïmplementeerd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze is in 2016 overgegaan in de Erfgoedwet.

De gemeente Heumen beschikt over een archeologische verwachtingenkaart en beleidadvieskaart. Het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan heeft dit geleid tot de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting 1". Voor deze gronden is een omgevingsvergunning nodig voor bouw- en grondwerkzaamheden van meer dan 200 m² en dieper dan 0,4 m in de grond.



Figuur 4.5: archeologische verwachtingenkaart [gemeente Heumen]

Voorliggend plan ziet op de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen waarbij bouw- en grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die de vrijstellingsoppervlakte en -diepte van 200 m² en 40 cm zullen overschrijden. Dit houdt in dat een rapport overlegd moet worden waarin

de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In mei en juni 2023 is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd op de locatie Valkstraat te Overasselt. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het omzetten van de huidige bedrijfs- en tuinbestemming naar een woonbestemming. Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied ligt op een rivierduin en heeft daardoor een hoge verwachting voor archeologische resten. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

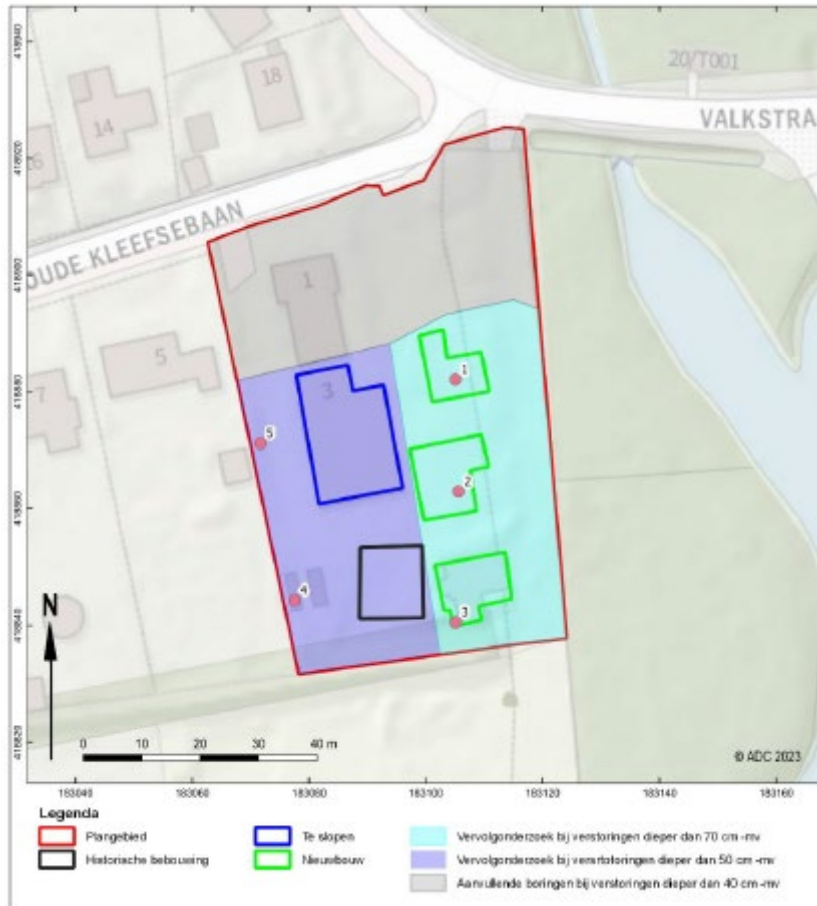
In het westelijk deel van het plangebied zijn rivierduinafzettingen (Formatie van Boxtel, Laagpakket van Delwijnen) in de ondergrond aanwezig. In het oostelijk deel zijn pleistocene rivierafzettingen (Formatie van Kreftenheye) aanwezig. Het rivierduin bestaat uit zwak siltig, zwak grindig, matig slecht gesorteerd kalkloos zand. Het rivierterras bestaat uit matig grof, zwak siltig, zwak grindig, kalkloos zand met leemlagen. De top van de Pleistocene rivierafzettingen ligt tussen de 150 en 165 cm -mv (7,7 – 8 m +NAP). Deze afzettingen worden afgedekt door een verstoord/opgebracht pakket, waarbij onderin dit opgebrachte pakket een laag zonder moderne verstoringen voorkomt, welke verband zou kunnen houden met de linie uit de Tachtigjarige Oorlog. Vanaf ca. 150-100 cm -mv (7,80 m +NAP) zijn er moderne verstoringen aangetroffen in dit pakket.

In boring 4 en 5 is vanaf het maaiveld tot aan 80 cm -mv in boring 4 en 100 cm -mv in boring 5 een pakket (licht)bruingrijs zand aangetroffen, waarbij het vanwege de droogte onduidelijk was of het om een plaggendek ging. In boring 5 is onder dit pakket nog sprake van een schone laag licht bruin, zwak siltig matig fijn zand aangetroffen, welke is geïnterpreteerd als een BC-horizont die begint op een diepte van 100 cm -mv (8,95 m +NAP). De diepte van de C-horizont is in boring 4 op 120 cm -mv (8,6 m +NAP) en in boring 5 op 110 cm -mv (8,85 m +NAP).

De verwachting voor rivierduin kan in boringen 1, 2 en 3 naar laag worden bijgesteld. Mogelijk ligt hier wel een laag in de ondergrond die verband houdt met een linie uit de Tachtigjarige Oorlog. In het westen van het blijkt dat de top van het rivierduin relatief intact is. Hier kan de archeologische verwachting voor resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen blijven gehandhaafd. De verwachting voor resten gerelateerd aan de historische bebouwing in het zuiden van het plangebied blijft eveneens gehandhaafd.

Het archeologisch onderzoeksbureau adviseert om in de gebieden ter hoogte van boringen 1, 2 en 3 een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P) bij verstoringen groter dan 200 m² indien de verstoringsdiepte dieper reikt dan 70 cm -mv. Het bureau adviseert daarnaast ook een IVO-P ter hoogte van boringen 4 en 5 bij verstoringen groter dan 200 m² indien de verstoringsdiepte dieper reikt dan 50 cm -mv. In aanvulling hierop dient ook aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd bij verstoringen dieper dan 30 cm -mv ter plaatse van de historische bebouwing. Het doel van dit onderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten.

Het advies van het bureau is door het bevoegd gezag overgenomen in het selectiebesluit. Hierin zijn de verschillende zones aangegeven met bijbehorende maatregelen en voorwaarden voor grondroerende werkzaamheden. Deze zones en maatregelen worden in het bestemmingsplan overgenomen. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).



Figuur 4.6: zones archeologisch vervolgonderzoek

4.4 Mobiliteit en parkeren

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom. De Oude Kleefsebaan sluit aan op de provinciale weg N846 (Valkweg). De locatie wordt ontsloten op de Oude Kleefsebaan via de bestaande inrit aan de oostzijde van het perceel. Dit straatje waaraan de nieuwe woningen gesitueerd worden, heeft Valkstraat en wordt geen openbare weg. Voor het aanbieden van het huishoudelijk afval hoeft geen aparte voorziening gerealiseerd te worden. Dit wordt door de bewoners aangeboden bij de Oude Kleefsebaan, zodat de vuilniswagen niet de particuliere weg op hoeft.

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief zal licht toenemen in vergelijking tot de huidige situatie. Het huidige bedrijf en bedrijfswoning heeft een verkeersgeneratie van

circa 25 verkeersbewegingen per dag. In de nieuwe situatie zal de verkeersgeneratie circa 40 verkeersbewegingen per dag zijn. Dit aantal is inpasbaar binnen de capaciteit van de bestaande wegenstructuur.

Uitgaande van de parkeerkencijfers van het CROW 2018 (publicatie 381) wordt voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen in de rest van de bebouwde kom in weinig stedelijk gebied een norm van respectievelijk 1,9-2,7 en 1,8-2,6 parkeerplaats per woning gehanteerd. Dit betekent dat er voorzien dient te worden in 9,3-13,3 parkeerplaatsen totaal.

Deze parkeerplaatsen zijn voorzien aan de voorzijde van de nieuwe woningen. Ook naast de woningen is ruimte voor parkeren, bijvoorbeeld in de vorm van een carport. Het parkeren van auto's zal volledig op eigen terrein plaats vinden.

Parkeerkencijfers koop, vrijstaand									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Parkeerkencijfers koop, twee-onder-een-kap									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

Figuur 4.7: parkeerkencijfers [CROW]

Geconcludeerd kan worden dat er verkeerskundig geen problemen zijn te verwachten.

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals riolering en andere nutsvoorzieningen (water en elektra).

5. Milieuhygiënische en omgevingsaspecten

5.1 Bodem en grondwater

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden op een locatie waar de milieukundige bodemkwaliteit dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Het realiseren van een nieuwe woning leidt tot een nieuw milieugevoelig object waarvoor eerst de bodem onderzocht moet worden.

In de omgeving van het bedrijf zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Er is derhalve geen sprake van beïnvloeding van dergelijke gebieden door het oprichten van de nieuwbouw. Het betreft geen waterpotentiegebied. De locatie is verder onverdacht, omdat deze altijd onbebouwd en in gebruik is geweest als weiland.

In verband de realisatie van drie nieuwe woonpercelen en de bestemmingsplanprocedure aan de Oude Kleefsebaan 1-3 te Overasselt is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" worden gesteld.

Met deze onderzoeksstrategie werden in totaal 14 boringen tot 0,5 m-mv geplaatst. Drie van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn in totaal drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Op de locatie is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit vervolgens grondwatermonsters zijn genomen. De grondwater-spiegel werd op 2,11 m-mv aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor lood en/of PAK worden overschreden;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater van het perceel licht verontreinigd is met molybdeen en nikkel.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater komen in de regio vaker voor, zonder direct aanwijsbare oorzaak. Ook de verhogingen met PAK kunnen niet worden verklaard op basis van de zintuiglijke waarnemingen. Mogelijk worden deze veroorzaakt door een enkel puindeeltje in de grondmonsters. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklassen wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Heumen.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn geconstateerd in verband met de realisatie van de nieuwe woningen op het perceel.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. In deze is alleen wegverkeerslawaaï relevant.

Bij de realisering van bouwplannen dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor het plan is daartoe een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (zie bijlage). De nieuwe woningen zijn geprojecteerd in het invloedsgebied van de Oude Kleefsebaan en de provinciale weg N846. De overige wegen liggen op een dusdanige afstand van de nieuwe woning, zodat deze niet getoetst hoeven te worden conform de Wet geluidhinder.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (wegen buiten bebouwde kom) en 63 dB (wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) op de woningen niet wordt overschreden.

Geconcludeerd wordt daarom dat de bestemmingswijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie en de realisatie van 3 nieuwe woningen, niet wordt belemmerd uit oogpunt van wegverkeerslawaaï. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van wegverkeerslawaaï. Een gevelweringonderzoek is niet noodzakelijk, aangezien de minimale gevelwering 18 dB dient te bedragen. Hieraan wordt reeds voldaan met de minimumeis volgens het Bouwbesluit 2012 van 20 dB.

5.3 Luchtkwaliteit en fijn stof

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2). De Wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Voor het vaststellen of de grenzen voor het 'niet in betekenende mate' worden overschreden, is gebruikgemaakt van de NIBM-tool (bron: voormalig Ministerie VROM en InfoMil). De tool is geactualiseerd op basis van de NIBM-grens van 3%. In de navolgende tabel is de uitkomst van deze berekening opgenomen. Daarbij is uitgegaan van een worst case scenario van 50 extra voertuigbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 5.1: Worst-case berekening voor de bijdrage van extra verkeer [Infomil]

Hieruit blijkt dat het extra verkeer als gevolg van de twee nieuwe woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitvoering van een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

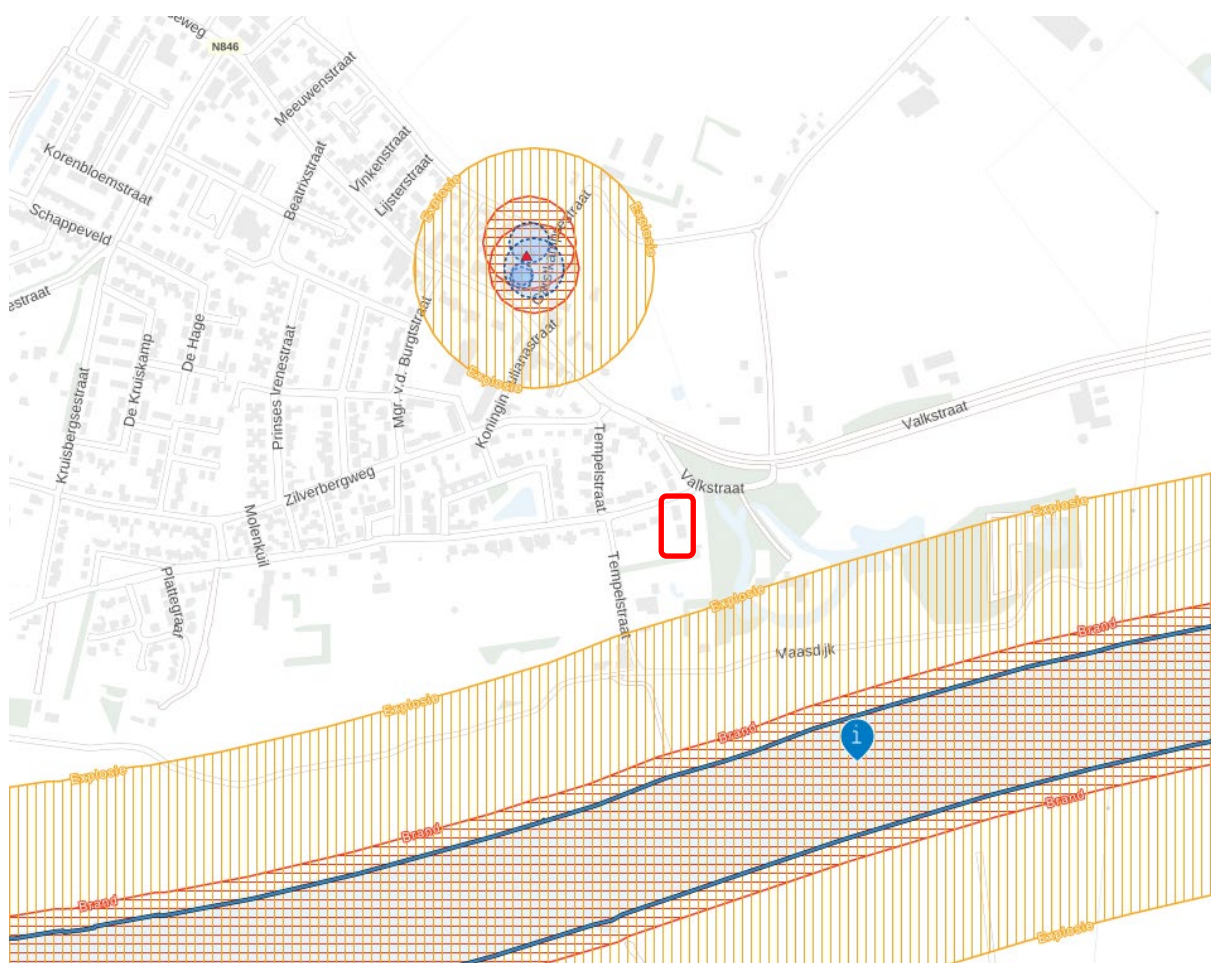
Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het

Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Met behulp van de Risicokaart kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een uitsnede van die kaart voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 5.2: gevaaraspecten met bijbehorende risicocontouren [risicokaart.nl]

Uit de kaart blijkt dat het plangebied niet binnen de risicocontouren valt van risicovolle activiteiten plaatsvinden. Ten noorden is van de planlocatie staat op de kaart nog een tankstation met LPG. Dit tankstation is enige jaren geleden beëindigd en op deze locatie is een woningbouwontwikkeling voorzien, waarvoor het bestemmingsplan in 2022 is vastgesteld. Het plan valt evenmin binnen de invloedssfeer van de vaarweg de Maas, waar watertransport met gevaarlijke stoffen plaats vindt (Basisnet). Er kan dan ook worden geconcludeerd dat externe veiligheid voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid

van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De nieuwe woningen zijn een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen (agrarische) bedrijven. Ten oosten van de planlocatie bevindt zich aan de Maasbandijk een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze bevindt zich op een afstand van 390 meter. Dit betreft een milieucategorie 4 inrichting, waarvoor richtafstanden gelden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk 300, 10, 200 en 10 meter. De nieuwe woningen worden buiten deze richtafstanden gesitueerd.

Geconcludeerd kan worden dat milieuzonering geen belemmering vormt voor het plan.

6. Waterparagraaf

6.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in de gemeente Heumen is in handen van het Waterschap Rivierenland.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De uitvoering van het plan dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap.

6.2 Beleid waterschap

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, Verbinden, Vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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

6.3 Gemeentelijk waterbeleid

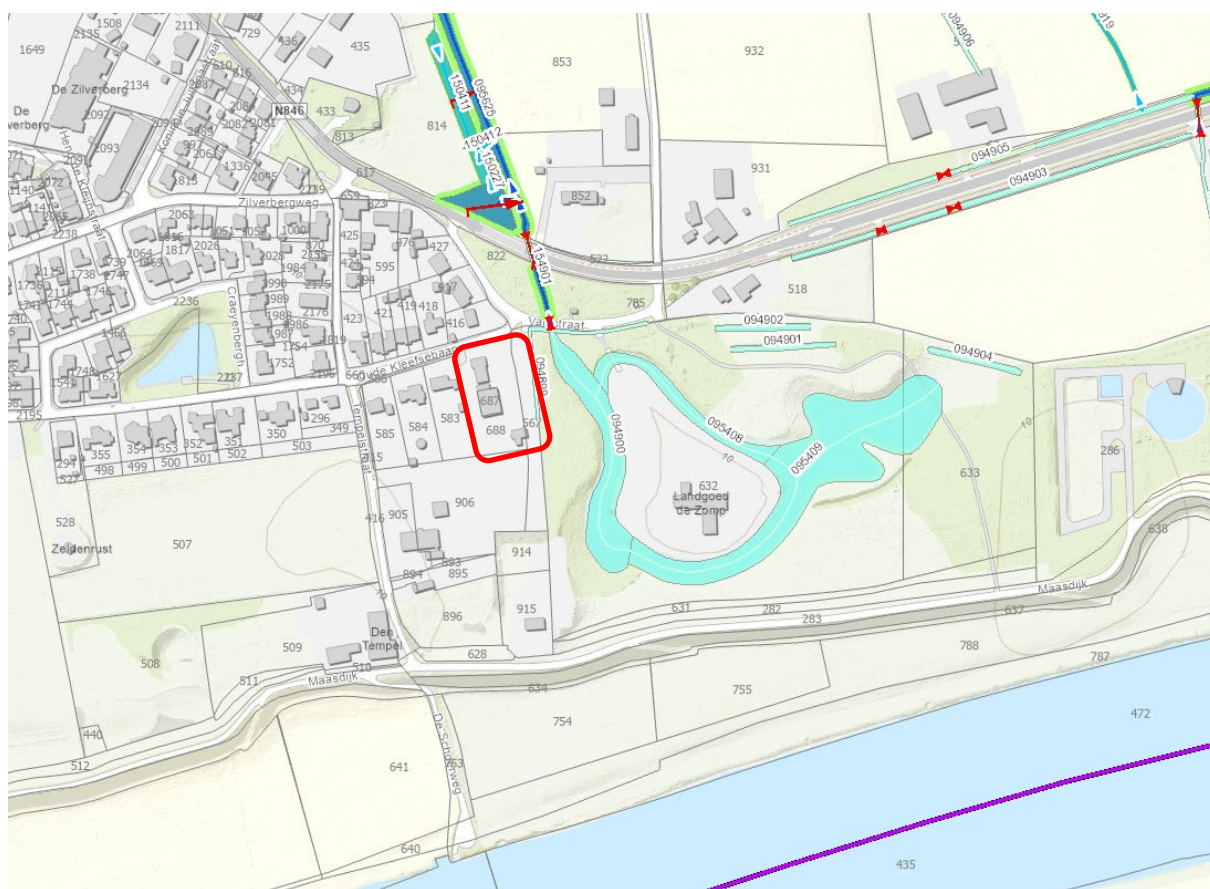
De gemeente Heumen heeft in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Heumen opgesteld. Het doel van dit plan is het creëren van een duurzaam, veilig en robuust watersysteem. Een van de hoofddoelstellingen van het waterplan is: "Water tot een van de mede ordenende principes maken in de ruimtelijke ordening." De gemeente Heumen en het Waterschap Rivierenland hebben als beleid dat de hemelwaterafvoer van nieuwbouw niet op het riool wordt geloosd.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer (Wm).

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater, voor zover dit niet ter plaatse te verwerken is. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van niet passende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. beperken.

6.4 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Maas. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden (Omgevingsverordening Gelderland). Evenmin zijn er volgens de Legger van het Waterschap primaire watergangen in de directe omgeving van de planlocatie gesitueerd. Op de oostelijke perceelsgrens is een volgens de Legger een C-watergang aanwezig, die in noordelijke richting afwatert naar de A-watergang bij de Valkstraat. Aan de Oude Kleefsebaan is verder een rioolpersleiding gesitueerd.



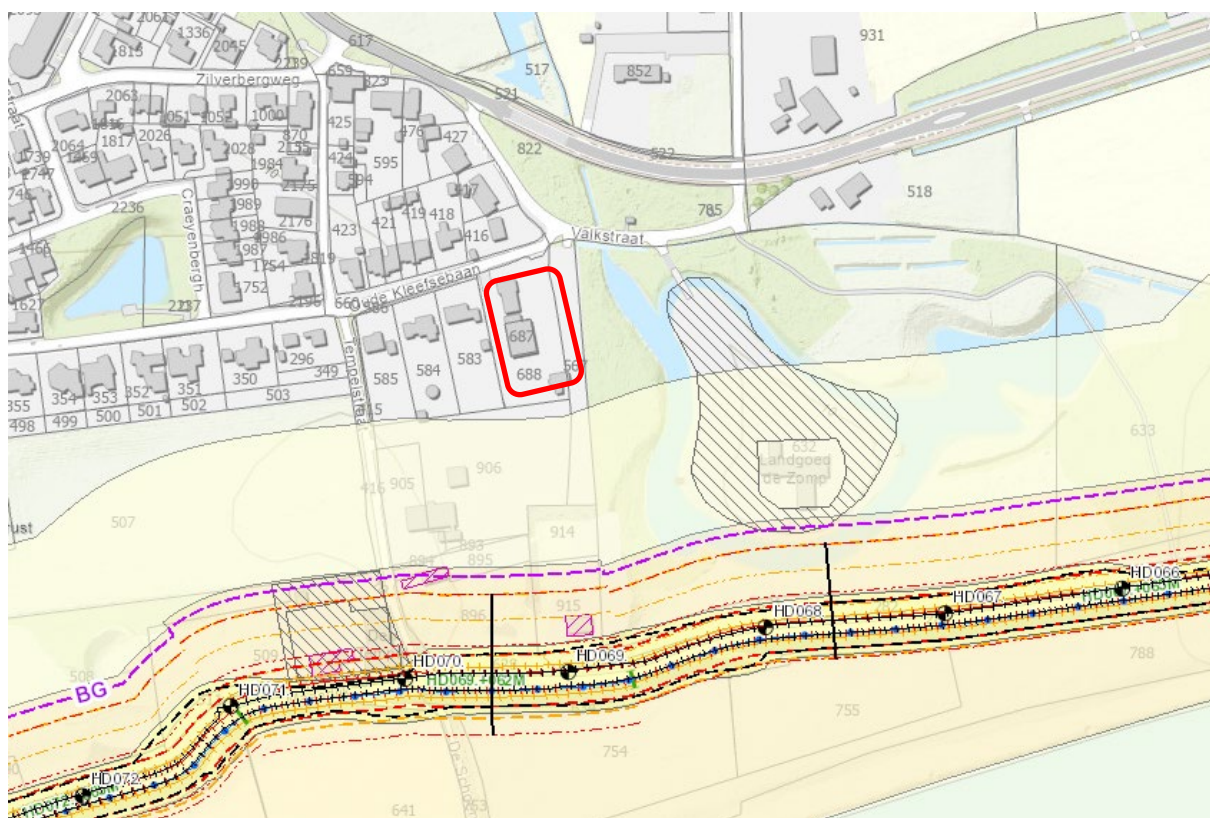
Figuur: Legger oppervlaktewateren (Waterschap Rivierenland)

Het plangebied is gesitueerd in de bebouwde kom. Het maaiveld ligt gemiddeld op circa 9,5 m boven NAP. De bodem bestaat uit zandgrond met lichte zavel (kalkloze ooivaaggronden).

Deze gronden hebben grondwatertrap VII met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 cm – mv. Om voldoende drooglegging te krijgen zal het terrein opgehoogd worden. Hiermee wordt ook voorkomen dat regenwater vanaf de openbare weg het plangebied in kan lopen.

De omgeving is aangesloten op het gemeentelijk riool.

De planlocatie ligt buiten de beschermingszones van de Maasdijk.



Figuur: Legger waterkeringen (Waterschap Rivierenland)

6.5 Uitwerking waterparagraaf

Het plan ziet op de bouw van drie woningen op een bedrijfsperceel in de bebouwde kom. Relevant daarbij is de vraag of er sprake is van toename van verhard oppervlak en hoe in de nieuwe situatie omgegaan wordt met het regenwater.

In de bestaande en nieuwe situatie is op de planlocatie de volgende verdeling van oppervlakteverharding aanwezig.

	Bestaand m2	Nieuw m2
Gebouwen	556	500
Erfverharding	1.085	750
Onverhard	2.559	2.950
Totaal	4.200 m2	4.200 m2

Na sloop van de bedrijfsloods en het verwijderen van een deel van de erfverharding, worden er 3 nieuwe woningen (woning, bijbouw, erf) gebouwd. De bestaande toegangsweg aan de oostzijde is reeds (half)verhard, dit blijft zo. De hoeveelheid bebouwing (gebouwen, erf) is in de nieuwe situatie echter lager dan in de bestaande situatie. Het plan leidt per saldo derhalve tot een afname van verhard oppervlak met circa 400 m².

Waterberging

In het kader van het gemeentelijk waterbeleid dient per nieuwe woning op het perceel een hemelwaterberging te worden aangebracht met een capaciteit van 66,4mm/m² verhard oppervlak. Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde hergebruik/vasthouden-bergen-afvoeren.

Bestaande bebouwing

Een bestaande gebouw kan niet worden verplicht om af te koppelen als de rest daarom heen wordt gesloopt. Bij nieuwbouw mag niet worden aangesloten op het riool indien er geen systeem voor regenwater beschikbaar of geschikt is. De gemeente neemt ook geen regenwater in van nieuw verhard oppervlak. Wel moet bestaande bouw worden afgekoppeld:

- bij aanbouw (vergroting van het verhard oppervlak, zowel dakvlak, bouwvergunningvrij als overige verhardingen);
- als een bestaande woning of pand zodanig wordt verbouwd dat de situatie wezenlijk verandert.

Deze situatie is hier niet aan de orde.

Het gemeentelijk uitgangspunt is dat er zo min mogelijk regenwater op het (gemengde) rioolsysteem wordt aangesloten en regenwater zoveel mogelijk ter plaatse in de bodem kan infiltreren. Via de voorkeursvolgorde: infiltreren-bergen-afvoeren.

Gemeentelijk beleid spreekt minder van regels maar voornamelijk van doelstellingen. We willen anders omgaan met regenwater, klimaat adaptief bouwen, verder werken aan klimaat adaptieve maatregelen om minder kwetsbaar te worden (te nat, te warm en te droog), wateroverlast bestrijden en afkoppelen is in de breedste zin onderdeel van dit beleid.

De vraag bij het invullen van de waterparagraaf in relatie tot de bestaande bouw zou dan ook moeten zijn welke kansen dit project biedt als het gaat om regenwater van deze bestaande bouw. Kan het regenwater van een pand dat blijft staan ook eenvoudig worden afgekoppeld zeker als de hele omgeving straks op de schop gaat? De kansen worden vertaald in maatregelen en afspraken (ook financieel) vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

In dit geval wordt de bestaande bedrijfswoning niet afgekoppeld omwille van de volgende overwegingen:

- Bestaande (bedrijfs)woning wordt niet vernieuwd, noch gerenoveerd qua dakconstructie of dakbedekking, dus geen verplichtingseis om af te koppelen vanuit gemeentelijk beleid.
- Afgravingen dieper dan 30cm in het noordelijk plangebied (zijtuin en oprit zijde bestaande woning) zijn niet mogelijk zonder archeologisch sleuven onderzoek. Gezien

de ondiepte zal er een zeer forse wadi zone dan nodig zijn. ($350 + 162 = 512 \text{ m}^2 * 0,0664 = 34 \text{ m}^3$ waterberging). Dit zou inhouden dat zo goed als de gehele tuinzone aan de noordoost zijde volledig onder water komt te staan bij piekbuien, met een zeer ongewenste situatie van overstroming naar de bestaande woning.

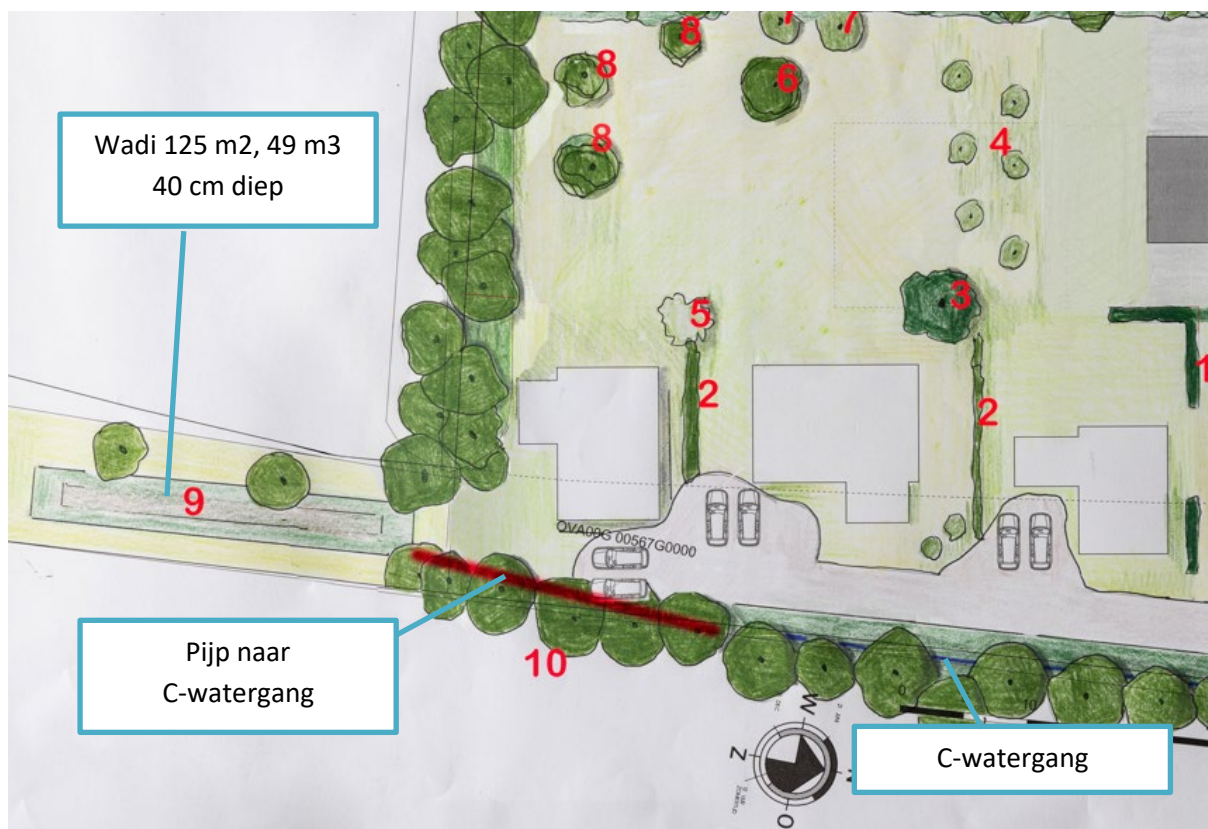
- Bij het toepassen van infiltratiekratten systemen geldt een minimale aanlegdiepte van $300 \text{ mm} + 600 \text{ mm} = 900 \text{ mm}$ beneden maaiveld, dit is dus geen optie in het totaalplan.
- Bij de nieuwbouw aankoppelen en via een hoofdleiding naar de nieuwe wadi brengen is mogelijk ivm de aanlegdiepte op de oostzijde van het perceel ter plaatse van de nieuwbouw. Van wadi naar watergang ook.
- Bij alleen de nieuwbouw is $740 * 0,0664 = 49 \text{ m}^3$ berging in de wadi nodig. Bij een diepte van $0,4 \text{ m}$ diep $= 122 \text{ m}^2$ wadi, als daar de bestaande woning bij komt dan is er 34 m^3 meer nodig en dus 113 m^2 extra wateroppervlak wadi ($0,3 \text{ m}$ diepte). De getekende wadi in het nieuwe inrichtingsplan is circa 125 m^2 groot. Met aankoppeling van de bestaande bouw erbij, dan moet de wadi geheel over dat terreindeel verlengd worden, ofwel die gehele zijstrook wordt dan als wadi ingericht. Probleem is en blijft het hemelwater transport vanaf de bestaande bebouwing/bestrating naar de wadi toe. Die moet meer dan $0,3 \text{ m}$ diep ingegraven worden om niet al geheel dicht te vriezen in de winter, met schade aan leidingen tot het gevolg.

Kortom, de resterende bestaande bouw na sloop (de bedrijfswoning) wordt niet afgekoppeld. In het totaalplan vindt er echter reeds een substantiële reductie plaats doordat er minder verhard oppervlak (te slopen loods, erfverharding) niet meer aangekoppeld is.

Nieuwe bebouwing

De 3 nieuwe woningen zorgen voor een toename van circa 740 m^2 aan verhard oppervlak (woning, erf). Hiervoor dient op grond van het gemeentelijk waterbeleid voorzien te worden in een bergingscapaciteit van totaal ($740 \text{ m}^2 * 66,4 \text{ mm/m}^2 =$) 49 m^3 . Dit hemelwater wordt opgevangen in een wadi die gedimensioneerd wordt op bergingsopgave. De nieuwe wadi wordt maximaal 40 cm diep en krijgt een oppervlak van circa 125 m^2 . De wadi wordt gerealiseerd op de eigen onbebouwde gronden ten zuiden van de nieuwe woningen. Vanuit de wadi wordt het water geleid naar de C-watergang aan de Valkstraat. Van hieruit wordt het hemelwater verder afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem.

Het hemelwater van de nieuwbouw wordt hiermee niet aangekoppeld op het riool en verwerkt op het eigen perceel. De bodem op de locatie bestaat volgens de bodemkaart uit zand met lichte zavel en een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 80 cm -mv. Hierdoor is infiltratie van het hemelwater mogelijk. Binnen het plangebied zelf zal het hemelwater ook direct in de bodem infiltreren op de onverharde gronden, zoals ook in de huidige situatie gebeurt. Op de onverharde gronden van het perceel (totaal 2.950 m^2) is ruimte aanwezig voor oppervlakkige afvloeiing in de tuinen en de boomgaard. Verder bestaat er de mogelijkheid om het hemelwater op te vangen in regentonnen en her te gebruiken voor het sproeien van de tuin bijvoorbeeld.



Figuur: waterberging

Overige aspecten

Het afvalwater van huishoudelijke aard van het complex wordt afgevoerd op het riool dat aan de voorzijde van de locatie loopt. Eventuele kosten voor uitbreiding en aansluiting op de riolering komen voor rekening van initiatiefnemer. Het bouwpeil dient daarvoor boven de 9,00 m +NAP te liggen om nog onder vrij verval aan te kunnen sluiten.

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Daarbij is het verboden om bodem en grondwater te vervuilen. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater. Binnen het plangebied, wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in het Waterplan Heumen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

6.6 Advies waterschap

Voor het plan is in het kader van de Watertoets het digitale formulier ingevuld (zie bijlage). Hieruit volgt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Dit vanwege de aanwezigheid van een C-watergang en een rioolpersleiding aan de Oude Kleefsebaan. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Het plan zal voor advies aan het waterschap voorgelegd worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. De verrekening van de plankosten vindt plaats via leges.

Anterieure overeenkomst

Daarnaast wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Planschade

De bestemmingswijziging kan mogelijk leiden tot planologisch nadelige consequenties voor belanghebbenden. Hierbij kan er sprake zijn van planschade. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade.

Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is geen sprake van grote financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbesluit voor het bestemmingsplan, zal door het college van B & W genomen worden. Daarna komt het plan ter inzage. Omwonenden en belanghebbenden worden hierbij in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op het plan te geven.

Op basis van de eventueel ingediende zienswijzen zal een afweging gemaakt worden of het plan al dan niet gewijzigd door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Het definitieve plan zal ter inzage gelegd worden met de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

8. Juridische toelichting

8.1 Aanleiding

Dit plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek" van de gemeente Heumen voor de locatie Oude Kleefsebaan 1-3 te Overasselt. Aanleiding is de noodzaak om de herbestemming van deze locaties planologisch correct te regelen, vanwege het beëindigen van een bedrijf.

Dit houdt in dat met de beëindiging van het bedrijf de bestemming Bedrijf komt te vervallen, en omgezet wordt in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van drie nieuwe woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar een (te splitsen) burgerwoning.

8.2 Regels

De herbestemming voor de locaties voorziet in een bestemmingsregeling voor een woonbestemming. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met de planregels wordt aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan.

8.3 Verbeelding

Op de verbeelding wordt de locatie Oude Kleefsebaan 1-3 voorzien van een woonbestemming voor 3 vrijstaande woningen en de voormalige bedrijfswoning. Voor deze karakteristieke bedrijfswoning wordt de mogelijkheid geboden om deze te splitsen.

Alle dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht.

9. De procedure

9.1 *Omgevingsdialoog*

In het kader van de zogenaamde omgevingsdialoog is het plan voorgelegd aan de direct omwonenden van de planlocatie. Door omwonenden zijn geen inhoudelijke reacties gegeven die aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bijgevoegd.

9.2 *Vooroverleg*

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het plan aangeboden aan provincie en waterschap.

9.3 *Te volgen procedure*

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit plan opgenomen.

9.4 *Verslag procedure*

Verslag procedure PM