



Bestemmingsplan 'Garstkampsestraat 7, Overasselt'

Toelichting

Gemeente Heumen

Toelichting

Bestemmingsplan 'Garstkampsestraat 7, Overasselt'

Gemeente Heumen

Plangebied: Garstkampsestraat 7, Overasselt

Datum: 4 november 2021

Status: vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0252.BUbpGarstkampstr7-VA01

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Ligging van het plangebied	6
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4. Leeswijzer.....	7
2. Herontwikkeling Garstkampsestraat 7.....	8
2.1. Gebiedsbeschrijving	8
2.2. Planvoornemen	13
3. Beleidskader	20
3.1. Rijksbeleid	20
3.2. Provinciaal beleid	21
3.3. Gemeentelijk beleid	24
3.3.1. Structuurvisie Heumen 2025	24
3.3.2. Beleidsregel 'Beleid voor omschakeling van (agrarisch) bedrijf naar wonen'	27
3.3.3. Woonbeleid.....	31
4. Onderzoeksaspecten	32
4.1. Inleiding	32
4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
4.3. Bedrijven en milieuzonering	33
4.4. Bodem	37
4.5. Geluid	37
4.6. Luchtkwaliteit	38
4.7. Veehouderij en geur	40
4.8. Externe veiligheid	42
4.9. Waterparagraaf.....	43
4.10. Wet natuurbescherming	46
4.11. Archeologie en cultuurhistorie	49
4.12. Verkeer en parkeren.....	53
5. Juridische planopzet	54
5.1. Planstukken	54
5.2. Verbeelding	54
5.3. Regels.....	54
5.3.1. Inleidende regels	54
5.3.2. Bestemmingsregels	55
5.3.3. Algemene regels.....	55
5.3.4. Overgangs- en slotregels	56
6. Uitvoerbaarheid.....	57

6.1.	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.3.	Procedure	57

Bijlagen:

1. Ruimtelijke visie Garstkampsestraat 7, Overasselt. Buro Hofsteden, 25 maart 2019
2. Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan Garstkampsestraat 7, Overasselt. Buro Hofsteden, 2 maart 2021
3. Verkennend bodemonderzoek Garstkampsestraat 7 te Overasselt. BodemInzicht, 25 maart 2021
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Garstkampsestraat 7 te Overasselt. Target advies, 21 december 2020
5. Resultaten digitale watertoets
6. Rapportage QuickScan Ecologische waarden en rapportage AERIUS-calculatie Garstkampsestraat 7, Overasselt. Ecolybrum, 17 februari 2021
7. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Garstkampsestraat 7 te Overasselt Gemeente Heumen. KSP Archeologie, 12 april 2021
8. Inventariserend veldonderzoek karterende fase Garstkampsestraat 7 te Overasselt Gemeente Heumen. KSP Archeologie, 16 juli 2021
9. Memo ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Garstkampsestraat 7, Overasselt', november 2021

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Garstkampsestraat, net ten noordoosten van de bebouwde kom van Overasselt, ligt het voormalig agrarisch bedrijf Garstkampsestraat 7. Het bouwvlak van het bedrijf omvat een groot deel van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Overasselt, sectie G, nummer 776 en 775. Op de percelen zijn een bedrijfswoning, diverse voormalige bedrijfsgebouwen en verhardingen en groen aanwezig.

De locatie is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'. In dit plan is aan de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' toegekend. Ook zijn de beide percelen bijna geheel aangewezen als 'bouwvlak'.

Initiatiefnemers zijn tezamen met hun (schoon)moeder eigenaar van de locatie. Zij streven naar herontwikkeling van het (voormalig) agrarisch bedrijf. Hierbij wordt uitgegaan van de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en het toevoegen van in totaal vier woningen. Bij de herontwikkeling zal de bedrijfswoning herbestemd worden als burgerwoning.

De gewenste wijzigingen en het toevoegen van de woningen past niet binnen de bestemming, zoals die op dit moment voor de locatie geldt. Middels een herziening van het bestemmingsplan kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel worden afgestemd op de wensen van initiatiefnemers.

Door de gemeente Heumen is een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. In de brief van 15 juli 20020 (kenmerk 22141) is het collegebesluit toegelicht en zijn de randvoorwaarden vastgelegd.

Om de realisatie van het initiatief planologisch-juridisch vast te leggen wordt het bestemmingsplan herzien. In voorliggende toelichting wordt het plan nader onderbouwd.



Afbeelding 1: Luchtfoto Garstkampsestraat 7 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten noordoosten van Overasselt, op zo'n 50 meter van de bebouwde komgrens. De locatie ligt in het zuidelijk deel van de gemeente Heumen.

De Garstkampseweg, die de percelen ontsluit, maakt juist ten zuiden van het plangebied een sterke knik. In noordoostelijke richting loopt de weg door naar de bebouwingsconcentratie Worsum.

De locatie is plaatselijk bekend als Garstkampseweg 7, Overasselt. Het plangebied wordt gevormd door een groot deel van de percelen, kadastraal bekend als OVA G 775 en OVA G 776. De totale omvang van deze percelen bedraagt 19.130 m². De begrenzing van voorliggend plangebied is afgestemd op het geldend agrarisch bouwvlak, aangevuld met de te realiseren ontsluiting met laanbeplanting. De omvang van het bouwvlak is ca. 8.450 m², van de ontsluiting met beplanting ca. 300 m².

Het gebied kan worden gekarakteriseerd als overgangsgebied; ten zuiden van de locatie is de intensieve, kleinschalige bebouwing van kern Overasselt aanwezig met name woningen. Ten noorden is sprake van een open agrarisch gebied met verspreid liggende (agrarische) bedrijven, enkele bebouwingsconcentraties en natuur- en landschapselementen.



Afbeelding 2: Ligging van het plangebied Garstkampsestraat 7 in groter geheel (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009', vastgesteld op 16 december 2010.

De gronden van het plangebied zijn als volgt bestemd:

- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – Landschap';

- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologische verwachting 1';
- Bouwvlak.

Op grond van artikel 5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van ter plaatse gevestigde agrarische bedrijven. Ook bedrijfswoningen, aan huis verbonden bedrijven of beroepen en behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden behoren tot het beoogde grondgebruik. Op het gebied van bedrijfswoningen is vastgelegd dat één bedrijfswoning aanwezig mag zijn per bedrijf, dan wel het aantal bestaande woningen. Op het bedrijf aan de Garstkampsestraat is van oudsher één bedrijfswoning aanwezig.

Het gebruik voor 'wonen' (bedrijfs- of burgerwoning) is niet toegestaan, zo lang er geen bedrijfswoning aanwezig is. Het agrarisch bedrijf vormt de hoofdfunctie op de locatie.

Het bouwen en in gebruik nemen en houden van meerdere woningen als burgerwoning is op grond van de geldende regeling niet toegestaan binnen het plangebied. In het geldend plan zijn geen flexibiliteitsbepalingen opgenomen, waarmee de gewenste ontwikkeling toegelaten kan worden. Om binnen het plangebied exact de mogelijkheden te bieden die gewenst zijn, is dit 'postzegel'bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' bouwvlak Garstkampsestraat 7 en directe omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 toetst de milieugevolgen, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving is opgenomen. Tenslotte behandelt hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Herontwikkeling Garstkampsestraat 7

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

Voor een uitgebreidere analyse en beschrijving van de visie wordt tevens verwezen naar de rapportage 'Ruimtelijke visie Garstkampsestraat 7, Overasselt' (Buro Hofsteden, 25 maart 2019 - Bijlage 1).

2.1. Gebiedsbeschrijving

Omgeving

De locatie ligt in de gemeente Heumen, ten noordoosten van Overasselt, en is in de huidige situatie deels bebouwd. De plek wordt ontsloten door de Garstkampsestraat, een lokale weg, die vanuit de kern ook het bebouwingscluster Worsum en een aantal (agrarische) bedrijven ontsluit.

De weg is ter hoogte van het plangebied niet voorzien van beplanting. Wel heeft de weg brede bermen en zijn fietssuggestiestroken aanwezig.



Afbeelding 4: Kaartbeeld analyse 'Bebouwing' (bron: buro Hofsteden)

In de omgeving van het plangebied zijn twee verschillende gebiedskarakteristieken te onderscheiden:

- Het gebied ten noorden en oosten van het plangebied is een open agrarisch gebied, met veelal onbebouwde gronden. Het betreft akkers en weilanden, in gebruik ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering. In het gebied liggen van oudsher een aantal agrarische bedrijven en wat burgerwoningen. Een deel van de agrarische bedrijven is

- afgelopen jaren omgevormd naar een ander type bedrijf. Ook zijn op een aantal plaatsen nevenfuncties, bijvoorbeeld op toeristisch-recreatief gebied, aanwezig.
- In het gebied ten zuidwesten van Garstkampsestraat 7 is de bebouwde kom van Overasselt gelegen. Deze gronden zijn dan ook intensief bebouwd en met name in gebruik voor burgerwoningen. Ook komen in de kern bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel voor. Op de hoek Garstkampsestraat – Hoogstraat is momenteel nog een tankstation met carwash en detailhandel gelegen.



Afbeelding 5: Zicht op de bebouwde kom van Overasselt vanuit Garstkampsestraat ter hoogte van plangebied

De belangrijkste groenelementen in het gebied worden gevormd door solitaire bomen en bomenrijen en struweelranden langs perceelsgrenzen.

De kern Overasselt wordt aan de noordoostzijde begrensd door een A-watergang. Het plangebied ligt direct ten zuiden van deze waterloop . Daarnaast liggen op een afstand van 150 – 1.000 meter van het plangebied enkele bosgebiedjes. De veelal groene tuinen en agrarische gronden leveren tevens een bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied.

Historische en huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Op het terrein zijn een voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen en een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De onverharde delen zijn in gebruik als erf , tuin, weiland en groen.



Afbeelding 6: Garstkampsestraat, woning Garstkampsestraat 7 en weiland voor het huidige bouwvlak

De Garstkampsestraat vormt de ontsluiting van het bouwperceel. Opmerkelijk is dat de verkeersstructuur ter plaatse al ruim 150 jaar een kenmerkende knik vertoont. In het verre verleden liep de wegenstructuur daarbij in vier richtingen door. Eén van de twee noordelijke 'takken' is rond de Tweede Wereldoorlog verdwenen, de ander midden jaren '90.

Het plangebied wordt gevormd door het kadastrale perceel gemeente Overasselt, sectie G, nummer 776 (935 m²) en een deel van het kadastrale perceel gemeente Overasselt, sectie G, nummer 775 (totale omvang 18.195 m²). Lokaal is de locatie bekend als Garstkampsestraat 7.

Op het eerstgenoemde perceel zijn de voormalige bedrijfswoning met aangebouwde bijgebouwen aanwezig. De woning is gebouwd in 1932 en bestaat uit anderhalve bouwlaag, afgedekt met een mansardedak. De oppervlakte van het 'hoofdhuis' bedraagt ca. 220 m².

De overige gebouwen op dit perceel zijn in gebruik als bijgebouwen bij de woning en als opberg- en stallingsruimte voor het voormalig agrarisch bedrijf.

Voor een deel loopt deze opberg- en stallingsruimte door naar het aangrenzende perceel, waar ook de overige voormalige bedrijfsgebouwen staan. Dit perceel maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het plangebied. Op het perceel zijn de volgende bouwwerken aanwezig:

	Functie	Bouwjaar	Oppervlakte (ca., m²)
1.	Voormalige varkensstal	1932	355
2.	Voormalige varkensstal	1977	635
3.	Voormalige stal	1932	45
4.	Voormalige open veldschuur	1965	66
5.	Voormalige stal	1932	40
6.	Loods/ opslagruimte, gekoppeld aan (bedrijfs-)woning	ca. 1980	250

Van het onbebouwde deel van het plangebied is ruim 1.600 m² verhard. Dit betreft deels halfverharding, deels klinkers en deels beton.



Afbeelding 7: Woning Garstkampsestraat 7 met inrit en groen



Afbeelding 8 t/m 10: Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel: rundveestal, opslag/ werktuigenloods en varkensstal

De locatie heeft een groene uitstraling. Vanuit de openbare weg zijn de voormalige bedrijfsgebouwen niet zichtbaar en wordt het beeld bepaald door de woning met voortuin, een weiland en beplanting.

De voortuin is ingericht met gras, een ligusterhaag en een aantal in- en uitheemse soorten. Het merendeel van deze beplanting is groenblijvend.

Langs de inrit, aan de zijde van de perceelsgrens, is een haag van (voornamelijk) hazelaar aanwezig. De strook tussen de inrit en de voormalige varkensstal 1. is ingevuld met een houtwal met inheemse soorten. Een combinatie van bomen en struiken geeft een groen aanzicht, en onttrekt de zijgevel van de stal aan het zicht.

Ook vanuit de woning, in een lijn haaks op de perceelsgrens, is sprake van een houtwal met diverse inheemse bomen en struiken met onderbegroeiing.

Deze beplanting loopt in noordelijke richting iets door in een jong bosje van ca. 180 m².



Afbeelding 11: Het jonge bosje aan de oostzijde van het plangebied

2.2. Planvoornemen

Door de familie is begin 2020 besloten niet meer te investeren in de varkenshouderij ter plaatse en deze bedrijfstak te beëindigen. Het traject om te komen tot een passende herontwikkeling van de locatie was toen al enige tijd in gang gezet.

Gezien de kwaliteitswinst die behaald kan worden met de beëindiging van het agrarisch bedrijf en sloop van de bedrijfsgebouwen en de ligging in de directe nabijheid van de kern is ingezet op een passende woningbouwontwikkeling.

Bij deze herontwikkeling zijn enkele uitgangspunten gehanteerd:

- Behoud van de voormalige agrarische bedrijfswoning, te gebruiken als burgerwoning;
- Realisatie van één vrijstaande woning voor één van de initiatiefnemers;
- Realisatie van enkele grondgebonden woningen voor specifieke doelgroepen (ouderen, starters) in één woongebouw.

Dit programma is gecombineerd met de karakteristieken van het gebied; de opbouw van het plangebied, de omgeving en de cultuurhistorische kenmerken.

Ten behoeve van de ontwikkeling worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het merendeel van de verharding verwijderd.



Afbeelding 12: Visie Garstkampsestraat 7 (bron: Buro Hofsteden)

Voor de positionering van de nieuwe bebouwing wordt gekozen voor een nieuwe laan, evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen. Vanuit de openbare weg gezien ligt de nieuwe woonbebouwing aan deze nieuwe laan achter elkaar. De woningen zijn geprojecteerd ten oosten van de laan, waardoor er een zekere scheiding van de voormalige bedrijfswoning ontstaat.

Het voorste gebouw wordt vormgegeven als schuurwoning met 3 wooneenheden. In de markt is veel vraag naar kleinere woningen, bijvoorbeeld voor starters of senioren. Met deze ontwikkeling

wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van deze behoefte. Door de ligging, net buiten de kern Overasselt, is de plek bijvoorbeeld erg interessant voor gestopte agrariërs, die hun bedrijf met bedrijfswoning hebben verkocht en zelf een kleinere plek zoeken. Aan de Garstkampsestraat 7 ontstaat de mogelijkheid om kleiner te gaan wonen, dichterbij voorzieningen, maar nog altijd in een groene omgeving. Ook voor starters met een voorliefde voor het buitenleven kan deze plek een meerwaarde vormen.

Noordelijker op het perceel, aan het einde van de nieuwe laan, wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. De gronden rond deze woning worden ingericht als tuin en hobbyweide. De woning zal worden bewoond door één van de initiatiefnemers, die ter plaatse geboren en getogen is.



Afbeelding 13: Organisatieprincipe: woningen aan 'nieuwe laan' (bron: Buro Hofsteden)

De initiatiefnemers van voorliggend plan hebben ook gronden aan de overzijde van de Garstkampsestraat in bezit. Als gevolg van de herontwikkeling van de locatie Hoogstraat 4 (ten zuidwesten van het plangebied) is er in de toekomst mogelijk vraag naar ruimte voor waterberging in het gebied. In het kader van voorliggend plan is door initiatiefnemers de intentie uitgesproken om, onder nader te bepalen voorwaarden, gronden aan de zuidoostzijde van de Garstkampsestraat ter beschikking te stellen voor waterberging indien hieraan behoefte blijkt te zijn. Het betreft een deel van het kadastrale perceel G 812. Afhankelijk van de planuitwerking voor Hoogstraat 4 en behoefte worden hierover in de toekomst nadere afspraken gemaakt.



Afbeelding 14: Ruimtelijke ontwikkelingen omgeving Hoogstraat- Garstkampsestraat:

- Herontwikkeling Garstkampsestraat 7, voorliggend plan
- Beoogde herontwikkeling Hoogstraat 4
- Indicatie potentiële locatie waterberging t.b.v. Hoogstraat 4 op gronden initiatiefnemers Garstkampsestraat 7

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De voorgestane beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn vastgelegd in het 'Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan Garstkampsestraat 7, Overasselt' (Buro Hofsteden, 2 maart 2021).

Reeds in het kader van het principeverzoek is vanuit de inventarisatie en ruimtelijke analyse de ruimtelijke visie vastgelegd. Deze is in voornoemd plan nader uitgewerkt, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de beoogde beeldkwaliteit in de verschillende deelgebieden (drie-onder-één kap als schuurwoning en vrijstaande woning als hoofdhuis) en de landschappelijke inpassing.

Als algemene visie op de beeldkwaliteit geldt dat de drie kavels samen één entiteit vormen, waarbij twee woningen van het hoofdhuistype en één van het schuurtype zullen zijn. De kavels nabij de Garstkampsestraat vormen samen één ensemble; de stedenbouwkundige lay-out is hierbij geïnspireerd op een (klein) boerenerf. De verschillende 'spelregels' voor de te realiseren bebouwing zijn nader uitgewerkt in het als bijlage opgenomen document.



Afbeelding 15: Referentiebeelden schuurwoning uit het Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan (bron: Buro Hofsteden)

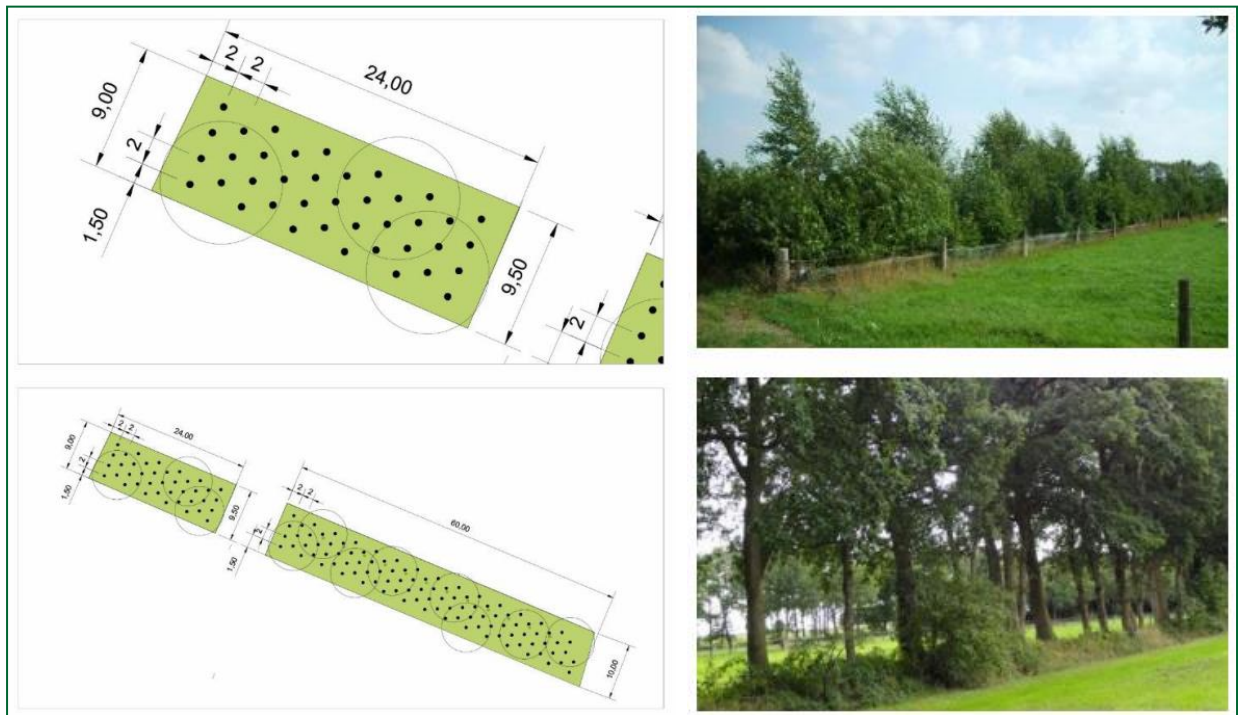


Afbeelding 16: Referentiebeelden hoofdhuis uit het Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan (bron: Buro Hofsteden)

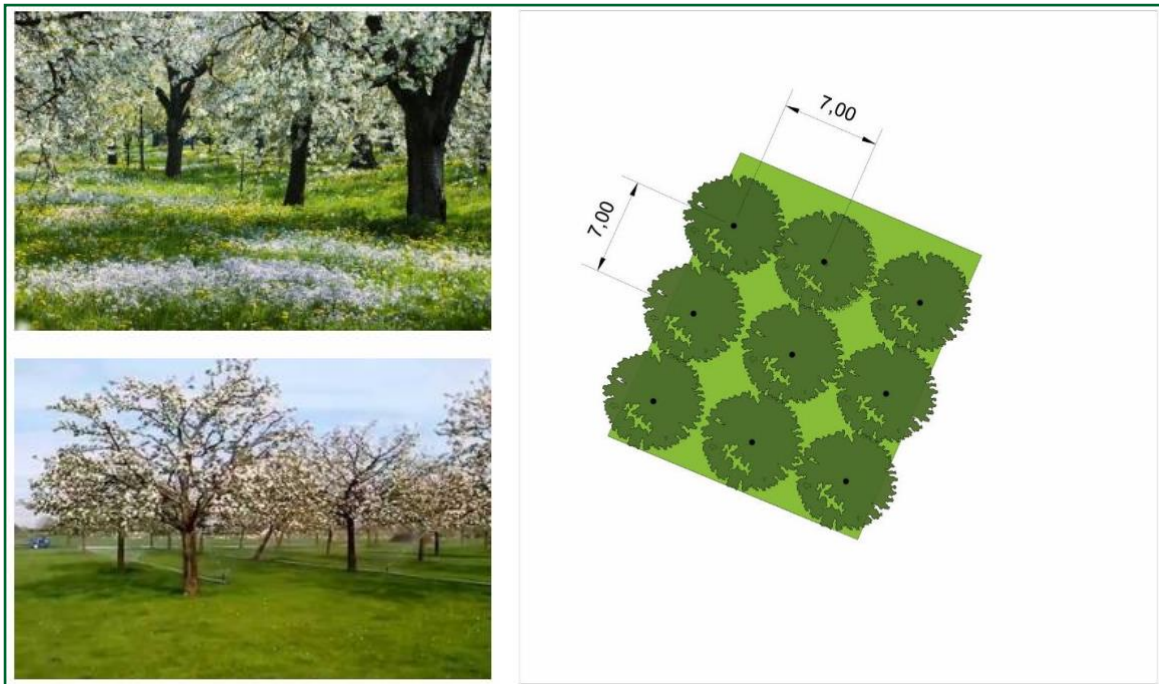
Voor de landschappelijke inpassing van de locatie wordt gekozen voor het realiseren van een groene hoofdstructuur, aangevuld met enkele kavelelementen. De hoofdstructuur bestaat uit:

- laanbeplanting langs de nieuw te realiseren toegang;
- een houtwal aan de achterzijde van de voorste kavels, samengesteld uit een mix van inheemse streekeigen heesters en boomvormers;
- twee boomgaarden, met respectievelijk streekeigen fruitbomen en notenbomen;
- een struweelhaag aan de oostzijde, vanuit de houtwal in noordelijke richting, ter afscheiding van het naastgelegen perceel.

De situering, plantkeuze, plantmaat en aantallen zijn in het Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan nader vastgelegd.



Afbeelding 17: Uitwerking en referentiebeelden houtwal uit het Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan (bron: Buro Hofsteden)



Afbeelding 18: Uitwerking en referentiebeelden boomgaard uit het Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan (bron: Buro Hofsteden)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor de projectlocatie beschreven.

3.1. Rijksbeleid

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 20140 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zicht uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- De waterveiligheid en de milieukwaliteit;
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur.

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen.

Opgaven van nationaal belang zijn onder andere:

- Het borgen van de waterveiligheid en kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt;
- Het tot stand brengen en beschermen van de natuur (Natuur Netwerk Nederland), inclusief de Natura 2000 gebieden.

Onderhavig initiatief, de bestemmingswijziging ten behoeve van de beëindiging van een agrarisch bedrijf en realisatie van 4 nieuwe woningen, is dermate kleinschalig van aard dat het rijksbeleid hieraan geen specifieke kaders of voorwaarden oplegt. Wel draagt de beëindiging van een veehouderij in de directe nabijheid van een woonkern bij aan het algemene doel tot het versterken van de milieukwaliteit.

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op regionale behoefte, mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan:

nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de herziene versie van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. De beoogde ontwikkeling bestaat uit beëindiging van een agrarisch bedrijf en realisatie van 4 woningen.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De nieuwe woningen aan de Garstkampsestraat worden gebouwd in de kernrandzone, juist buiten de bebouwde kom van Overasselt. In relatie tot deze bestaande omgeving is bij de ontwikkeling, mede gezien het aantal woningen, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet om bouwen voor leegstand te voorkomen en om in beginsel een verdere verstening van stedelijke functies in het buitengebied te voorkomen. In onderhavige situatie is, zoals toegelicht, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is sprake van een aantoonbare behoefte (zie ook paragraaf 3.3.3). Met het initiatief wordt daarnaast gezorgd voor een aanzienlijke ontstening van het gebied, aangezien de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Er verdwijnt op de locatie dan ook bijna 1.400 m² bebouwing.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland is vervat in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is vastgesteld op 19 december 2018 en in werking getreden op 1 maart 2019. In de omgevingsvisie wordt benoemd wat van waarde is en wat de provincie wil beschermen. Daarnaast wordt richting gegeven aan wat gewenst is en wat moet veranderen en ontwikkelen. Doelstelling is Gelderland voor de toekomst 'gaaf' te houden. Een gezond, veilig,

schoon en welvarend Gelderland staat centraal en is het streven. Er zijn zeven ambities benoemd die richting geven:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie, omgaan met veranderend water;
3. Circulaire economie, sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit, werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid, duurzaam verbonden;
6. Economisch vestigingsklimaat, een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefklimaat, dynamisch, divers en duurzaam.

Vier 'doe-principes' worden gehanteerd voor de uitwerking: Doen, Laten, Zelf en Samen. De provincie wenst ontwikkelingen te stimuleren, ruimte te maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen te pakken op het gebied van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Dit met oog voor veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken.

Bij voorliggend plan is sprake van een initiatief van een bewoner van het gebied, dat een bijdrage levert aan:

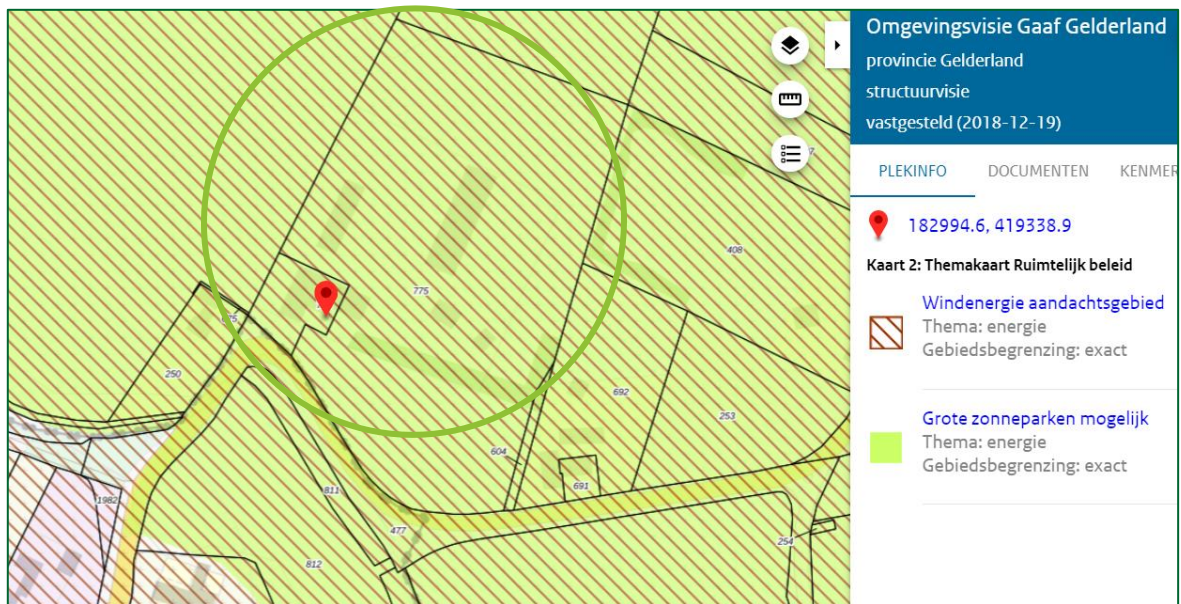
- Duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptie - woningen met de kwaliteit van nu in plaats van oude stallen, bouwen volgens de BENG-normen en zorg voor waterinfiltratie en landschappelijke inpassing;
- Economische kracht en economisch vestigingsklimaat – sloop van de bedrijfsgebouwen, bouw van de woningen en vervolgens de bijdrage aan de leefbaarheid en het in stand houden van voorzieningen door de toekomstige bewoners;
- Verbondenheid en woon- en leefklimaat – de ontwikkeling vindt plaats op een voormalig agrarisch erf aan de rand van Overasselt. Door het beëindigen van de veehouderij, verbetert het woon- en leefklimaat van de omgeving. De nieuw te realiseren woningen op het erf zullen zowel onderling als met het dorp een verbondenheid opbouwen. Bij het initiatief wordt niet alleen gekozen voor één vrijstaande woning, zoals in het buitengebied vaak gebruikelijk is, maar worden ook expliciet kleinere woningen gerealiseerd. Met deze woningen wordt een specifieke doelgroep aangesproken, zoals de rustende boer, hetgeen een bijdrage levert aan een divers woningaanbod in het gebied.

De andere provinciale ambities worden door het plan niet gehinderd of (negatief) beïnvloed.

Door een goede kwaliteit van de leefomgeving blijft Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk.

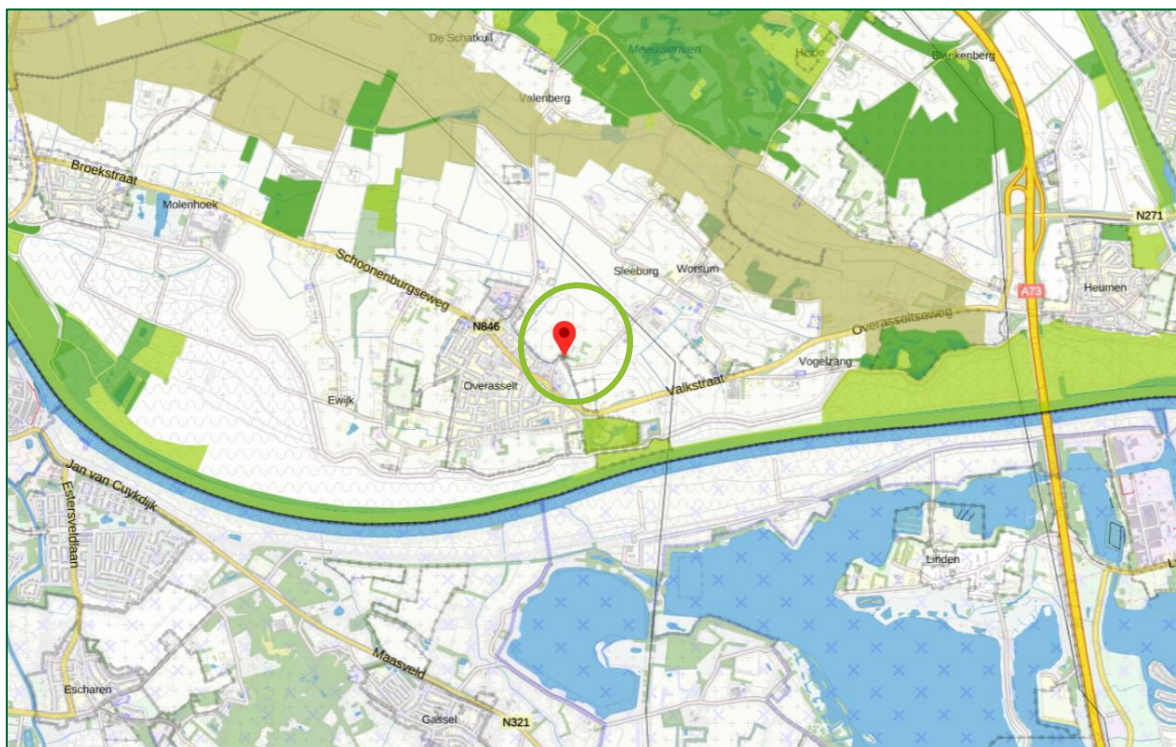
Het vertrekpunt van de provincie is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. In uitzonderingssituaties, zoals bij de beëindiging van agrarische bedrijven en sloop van bedrijfsgebouwen, kan onder voorwaarden een ontwikkeling in het buitengebied mogelijk gemaakt worden.

De provincie streeft naar een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop. Gestreefd wordt naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op ontwikkelingen.



Afbeelding 19. Uitsnede kaart 'Ruimtelijk beleid' Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op de kaart 'Ruimtelijk beleid' is het gebied specifiek aangeduid als 'grote zonneparken mogelijk' en 'windenergie aandachtsgebied'. De themakaarten 'Waterbeleid', 'Milieubeleid' en 'Natuur- en landschapsbeleid' geven geen specifieke aanduidingen voor het gebied.



Afbeelding 20. Uitsnede kaart 'Natuur- en landschapsbeleid' Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de aanwijzing als ‘grote zonneparken mogelijk’ en ‘windenergie aandachtsgebied’ blijkt dat het gebied wordt aangemerkt als een omgeving waar grote ontwikkelingen onder voorwaarden kunnen plaatsvinden. Voor de daadwerkelijke realisatie van een dergelijke duurzame energieopwekking dient uiteraard een nadere belangenafweging plaats te vinden. Deze initiatieven zijn met voorliggend plan echter niet aan de orde.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de (oude) omgevingsvisie en omgevingsverordening gelijktijdig in werking getreden. Later zijn nog enkele actualisaties van de omgevingsverordening vastgesteld. De meest recente geconsolideerde versie dateert van 19 december 2018. In voorbereiding op de Omgevingswet is een nieuwe Omgevingsverordening in voorbereiding. Deze zal van kracht worden zodra de wet in werking is getreden.

In de omgevingsverordening zijn beleidsregels vastgelegd om de doelen uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland te realiseren. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moeten gemeenten rekening houden met de regels uit de verordening.

Voor het plangebied aan de Garstkampsestraat gelden met name regels op het gebied van landbouw en glastuinbouw. Het plan heeft geen betrekking op deze functies. Het plangebied is niet aangewezen als Groen ontwikkelingszone of Gelders natuurnetwerk. Vanuit deze gebiedstypologieën gelden dan ook geen specifieke bepalingen. Ook is het gebied niet aangewezen als Nationaal Landschap, Romeinse Limes of Hollandse Waterlinie.

De verordening legt geen beperkingen op aan de beoogde ontwikkeling in het gebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Heumen 2025

De gemeentelijke structuurvisie ‘Structuurvisie Heumen 2025’ is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 februari 2014. In de visie, die van toepassing is op het gehele grondgebied, is de visie op het ruimtelijk beleid tot 2025 verankerd. De visie vormt onder meer een kader bij ruimtelijke afwegingen en geeft een beeld hoe de gemeente zich ruimtelijk denkt te ontwikkelen. In de visie is opgenomen dat de gemeente een meer terughoudende rol kiest en ruimte biedt aan daadkracht vanuit de gemeenschap en andere partijen.

De huidige en beoogde toekomstige identiteit van de gemeente wordt ontleend aan een onderscheidende kwaliteit: het landelijke karakter van de gemeente, gekenmerkt door hechte dorpsgemeenschappen in de kleine kernen, het gevoel van ruimte en de groene uitstraling van het landschap.

Op het gebied van ‘Wonen’ stelt de structuurvisie dat je in Heumen kunt wonen voor je leven. Er wordt extra aandacht gegeven aan starters, ouderen en jongeren om hun positie op de woningmarkt te versterken. Voor de drie kleinere kernen, waaronder Overasselt, wordt ingezet op de bouw van woningen met gepaste aandacht voor starters, ouderen en jongeren in verschillende prijscategorieën.

Bouw van woningen vindt plaats om leefbaarheid te behouden. Daarom wordt de woningbouwopgave verdeeld over alle kernen. Het programma wordt gestuurd op basis van de kwaliteiten van een locatie en de lokale behoefte. In de drie kleinere kernen, waaronder Overasselt, wordt met name ingezet op uitbreiding. Deze uitbreidingen vinden gefaseerd plaats in relatie tot de behoefte in het dorp op locaties aan de randen van het dorp. Bij de uitbreiding is aandacht voor de verweving van de kwaliteiten van landschap en dorp met als doel het landschap/ het buitengebied ook tot bij het bestaande dorp te brengen. Inbreiding is in de dorpen, waaronder Overasselt, mogelijk op bebouwde percelen waar functiewijzigingen plaatsvinden en niet mogelijk op bestaande open ruimten, tenzij er hierdoor een stedenbouwkundige versterking van een dorpslint plaatsvindt.

Bij voorliggend plan is sprake van een initiatief vanuit de gemeenschap. De kern Overasselt is één van de kleine kernen met een landelijke omgeving. Voor het behoud van de hechte dorpsgemeenschap is het wenselijk, met mate en passend bij de vraag, woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Zo blijft voor alle (potentiële) bewoners een woning van het door hun gewenste type beschikbaar. Extra aandacht gaat uit naar bouwen voor doelgroepen, hetgeen in voorliggend initiatief aan de orde is voor drie van de vier beoogde nieuwe woningen. Er is sprake van een bijzondere en kleinschalige vorm van uitbreiding, in de vorm van herbenutting van een voormalige agrarische bedrijfslocatie die grenst aan de bebouwde kom. Door sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en duurzaam bouwen met oog voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing worden de kwaliteiten versterkt.

In de structuurvisie is een uitwerking opgenomen voor een aantal andere functies en kwaliteiten. Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied zijn de volgende elementen daaruit nog van belang:

Duurzaamheid

In de gemeente wordt duurzaam omgegaan met grond, ruimte, energie en grond- en bouwstoffen.

Het buitengebied

De landbouw is bepalend in het buitengebied, voor zover het geen bos- en natuurgebieden betreft. Woningbouw vindt hier niet plaats, met uitzondering van (zeer) kleinschalige ontwikkelingen in het kader van nieuwe landgoederen, plattelandswoningen als gevolg van rood voor rood (ruimte voor ruimte) regelingen en een specifieke ontwikkeling langs de Rijksweg. Ook is er voor het buitengebied een regeling voor vrijkomende agrarische bebouwing.

De dorpsranden

Hier komen het buitengebied en de kernen weer bij elkaar. Voor deze gebieden staat verweven en verbinden voorop, waarbij zowel ruimte is voor functies uit het buitengebied als meer stedelijke en dorps functies. Ingezet wordt op het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vindt onder meer plaats door ruimte te bieden aan nieuwe functies. Zo kennen delen van de dorpsranden bij de drie kleinere kernen zoekgebieden voor toekomstige woninguitbreidingen. Het zijn echter ook de gebieden van waaruit het buitengebied landschappelijk meer met de kernen moet worden verbonden.

Uitgangspunt in de dorpsranden is dat wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing en percelen. Nieuwe bebouwing is slechts incidenteel mogelijk, zoals in de zoeklocaties woningbouw, in het

kader van de rood voor rood regeling, zones voor nieuwe landgoederen en in het geval van extra buitengewone initiatieven met een duidelijke meerwaarde voor de gemeente Heumen in het algemeen en de gemeenschap in de betrokken kern in het bijzonder.

De oeverwallen

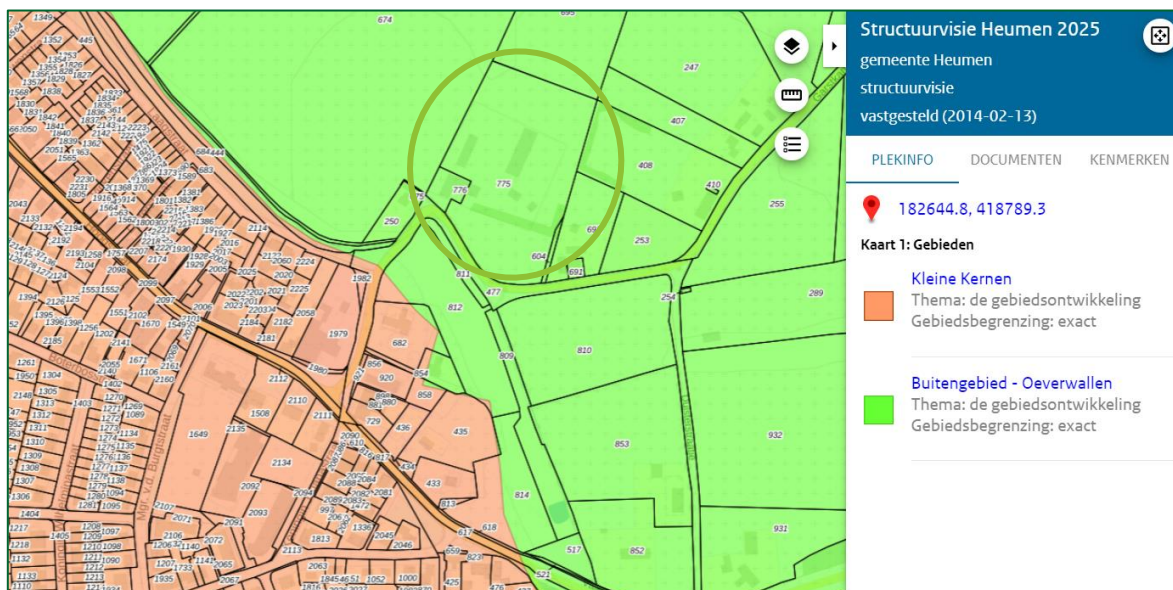
De locatie is gelegen binnen het landschapstype 'oeverwallen'. Voor dit gebied zijn in de structuurvisie de volgende relevante punten opgenomen:

- in het geval van woningbouw als gevolg van rood voor rood regelingen wordt een trapsgewijs beoordelingssysteem voorgestaan;
- binnen het gebied van de oeverwallen worden de buurtschappen aangemerkt als gebieden van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk;
- het gebied geeft een invulling aan de landelijke en groene uitstraling van de gemeente;
- het gebied levert een bijdrage aan het verbinden van dorp en buitengebied met elkaar.

Overasselt

Over de kern Overasselt is in de visie te lezen dat hier vooral meer oudere bevolkingsgroepen (45-64 jaar en ouder dan 65 jaar) wonen en de woningvoorraad bestaat uit grotendeels dure vrijstaande en half-vrijstaande woningen (in totaal 82%). De voorraad huurwoningen is met 25% vrij gering.

Het dorp beschikt over goede voorzieningen, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen en een omvangrijk verenigingsleven.



Afbeelding 21: Uitsnede Structuurvisie Heumen 2025 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De ontwikkeling levert een bijdrage aan duurzaamheid door de beëindiging van een verouderd agrarisch bedrijf. Hergebruik van de locatie voorkomt aantasting van het onbebouwde buitengebied of waardevolle groenplekken in de kern. De nieuw te realiseren woningen worden gebouwd volgens de BENG-normering, waarmee duurzame bouw en gebruik gegarandeerd zijn.

In het agrarisch buitengebied van de oeverwallen zijn onder voorwaarden rood voor rood initiatieven toegestaan. Voor de toetsing aan het specifieke beleid met trapsgewijs beoordelingssysteem wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Voor de locatie Garstkampsestraat 7 heeft het college van Burgemeester en wethouders in lijn met de structuurvisie in principe en onder voorwaarden besloten dat na sloop van de bedrijfsgebouwen op de locatie zelf woningbouw kan plaatsvinden.

De locatie kan worden beschouwd als dorpsrand, maar is niet aangewezen als 'zoeklocatie woningbouw'. Dit geldt uitsluitend voor de grotere locaties. Wel wordt herontwikkeling van het agrarisch bouwblok voor wonen hier voorstelbaar geacht.

De beoogde ontwikkeling voorziet onder meer in drie woningen in één woongebouw voor starters en/ of senioren. Door de ontwikkeling grotendeels te richten op deze doelgroep, wordt de samenhang tussen het dorp en de dorpsrand versterkt. Er wordt de mogelijkheid geboden te wonen in het groen, met het dorp en de voorzieningen op loopafstand. Gezien de huidige woningvoorraad in de kern is een differentiatie met onder meer kleinere woningen voor senioren of jongeren gewenst.

3.3.2. Beleidsregel 'Beleid voor omschakeling van (agrarisch) bedrijf naar wonen'

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' zijn binnen de agrarische bestemmingen een aantal ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze bepalingen geven ontwikkelingsmogelijkheden weer, naast de mogelijkheden die rechtstreeks aanwezig zijn.

Voor de toetsing van aanvaardbaarheid van ontwikkelingen en het benoemen van randvoorwaarden is de beleidsregel 'Beleid voor omschakeling van (agrarisch) bedrijf naar wonen' vastgesteld op 5 oktober 2017.

Bij de beoogde ontwikkeling aan de Garstkampsestraat wordt gebruik gemaakt van de beleidsregel. De voorwaarden uit het beleid zijn hieronder beschreven, waarna *cursief* de toetsing van het plan is weergegeven.

- a. Beëindiging bedrijf: Het bedrijf dient ter plaatse beëindigd te zijn of vast moet staan dat het bedrijf beëindigd wordt. Alle milieuvergunningen moeten worden ingetrokken.

Het bedrijf wordt ter plaatse beëindigd, de bedrijfsgebouwen worden gesloopt en milieuvergunning/-melding wordt ingetrokken. Voor de varkenstak van het bedrijf geldt dat eerder besloten is de noodzakelijke maatregelen uit het Actieplan Ammoniak Veehouderij per 1 januari 2020 niet te treffen. Aangezien met ingang van deze datum ook geen gebruik meer gemaakt kon worden van de stoppersregeling, zijn deze bedrijfsactiviteiten praktisch al beëindigd.

- b. Sloop van alle voormalige bedrijfsopstallen en kassen

1. Alle aanwezige bedrijfsgebouwen en kassen worden gesloopt. Monumentale of beeldbepalende bebouwing wordt meegerekend bij het aantal te slopen m², maar mag behouden blijven. Na ingewonnen advies van het Gelders Genootschap besluit de gemeenteraad of er sprake is van monumentale of beeldbepalende bebouwing.

Alle aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op de locatie is geen sprake van kassen.

2. Bij sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde, mag één vrijstaande woning worden opgericht. Bij sloop van 1500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, mogen maximaal twee vrijstaande woningen worden opgericht.
Op de locatie zal bijna 1.400 m² voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt. Voor de herontwikkeling met één vrijstaande woning en één woongebouw met drie woningen wordt gebruik gemaakt van voorwaarde 4.
 3. Bij sloop van minimaal 2.500 m² aan kassen mag één vrijstaande woning worden opgericht; bij sloop van minimaal 8.000m² aan kassen mogen maximaal twee vrijstaande woningen worden opgericht.
Deze voorwaarde is niet van toepassing op het voornemen. Op de locatie worden geen kassen gesloopt.
 4. Van de voorgeschreven maatvoering kan worden afgeweken als er sprake is van aanzienlijke kwaliteitswinst. Het moet bijvoorbeeld gaan om gebouwen die niet passen in de omgeving, zoals industrieachtige loodsen en vervallen gebouwen.
Bij de herontwikkeling van het agrarisch bouwblok Garstkampsestraat 7 is sprake van een aanzienlijke kwaliteitswinst. Het betreft een intensieve veehouderijbedrijf, gelegen op zo'n 75 meter van de bebouwde kom van Overasselt. Op het bedrijf zijn verouderde, deels vervallen gebouwen aanwezig, die deels bestaan uit milieu- of gezondheid-bedreigende materialen. Naast de ca. 1.390 m² bebouwing die wordt gesloopt zal een nog grotere oppervlakte erfverharding worden verwijderd. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf heeft een omvang van zo'n 8.420 m² dat bij de herontwikkeling in z'n geheel vervalt. Met deze bestemmingswijziging vervallen de mogelijkheden voor een agrarische bedrijfsvoering (intensieve veehouderij) op de onderhavige locatie. Met deze investering wordt een bijdrage geleverd aan de beeldkwaliteit en landschappelijke kwaliteit van de locatie en omgeving. Te meer nu sprake is van invulling van een deel het plangebied voor specifieke groepen op de woningmarkt kan worden afgeweken van het bepaalde onder 2. Het realiseren van één vrijstaande woning en een woongebouw met drie woningen voor starters en/ of senioren wordt gezien de aanzienlijke kwaliteitswinst op deze locatie aanvaardbaar geacht bij een slooppoppervlakte van 1.390 m².
- c. Ruimtelijke zonering: Wanneer het om agrarische bedrijfsbeëindiging gaat wordt de ruimte voor ruimte regeling in beginsel alleen toegepast buiten het primair agrarisch gebied. Dus niet in de Teerse Sluispolder en het Neder- en Overasseltse Broek.
De locatie Garstkampsestraat 7 is niet gelegen in primair agrarisch gebied.
- d. Landschappelijke inpassing: Zowel de bestaande als de nieuwe woonbebouwing wordt landschappelijk ingepast. Als referentie voor streekeigen aanplant geldt het natuurbeheerplan Gelderland. Een strook grond ter breedte van minimaal 5 meter langs de erfgrenzen van de nieuwe burgerwoningen wordt bestemd tot 'Groen-landschappelijke beplanting', zodat op deze strook geen schuttingen en hekwerken kunnen worden geplaatst.
In het kader van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld ('Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan Garstkampsestraat 7, Overasselt. Buro Hofsteden, 2 maart 2021. Bijlage 2). Hierin is de toekomstige groenaanplant met gebiedseigen soorten vastgelegd. Het inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting en verankerd in de planregels. De nieuwe ruimtelijke en functionele inrichting van het voormalig agrarisch bedrijf levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

e. Verevening:

1. Naast landschappelijke inpassing vindt tevens verevening plaats middels de aanleg van landschapselementen. De mate van verevening is mede afhankelijk van de te realiseren landschappelijke inpassing.

Met de kwaliteitswinst door de sloop van verouderde gebouwen en de voorgenomen inpassing wordt de verevening ingevuld. De gronden die in de nieuwe situatie niet worden ingezet als woonoppervlak, siertuin of landschappelijke inpassing zullen merendeels worden ingericht als hobbyweide. Hiermee verdwijnt ook voor deze gronden de intensieve agrarische productiefunctie en wordt een aantrekkelijke uitstraling voor de omgeving gerealiseerd.

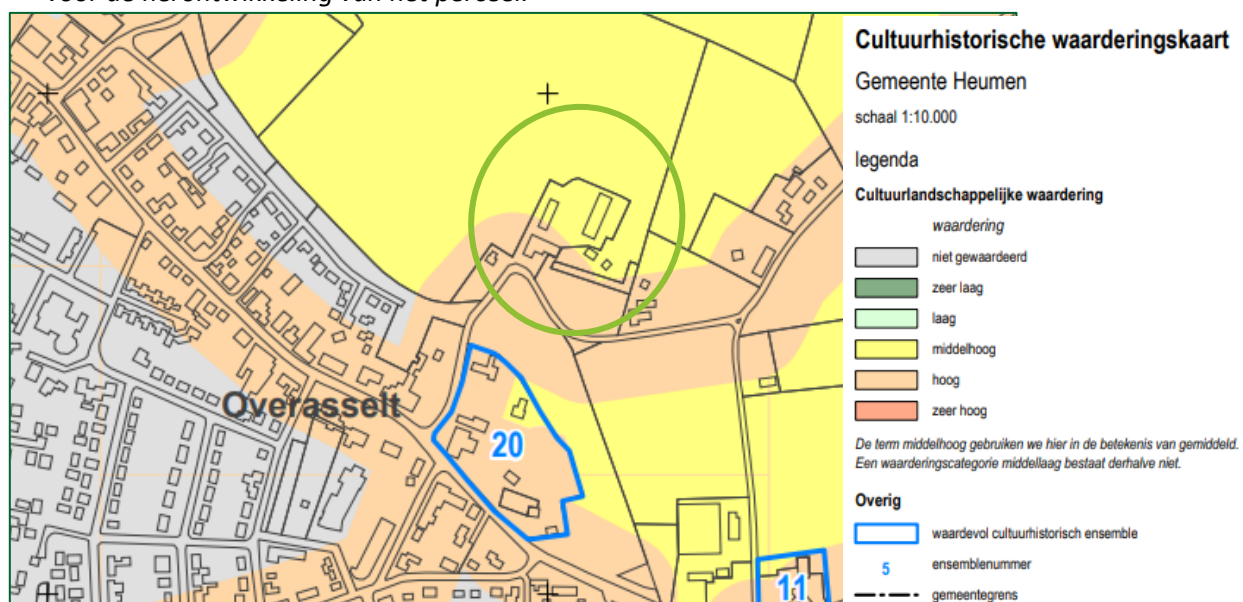
2. In gebieden met een zeer hoge natuur waarde, zoals het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone worden in overleg met een deskundige op het gebied van natuur en landschap extra eisen gesteld met betrekking tot het behoud van de landschappelijke en/of natuurwaarden van dit gebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk of de Groene Ontwikkelingszone.

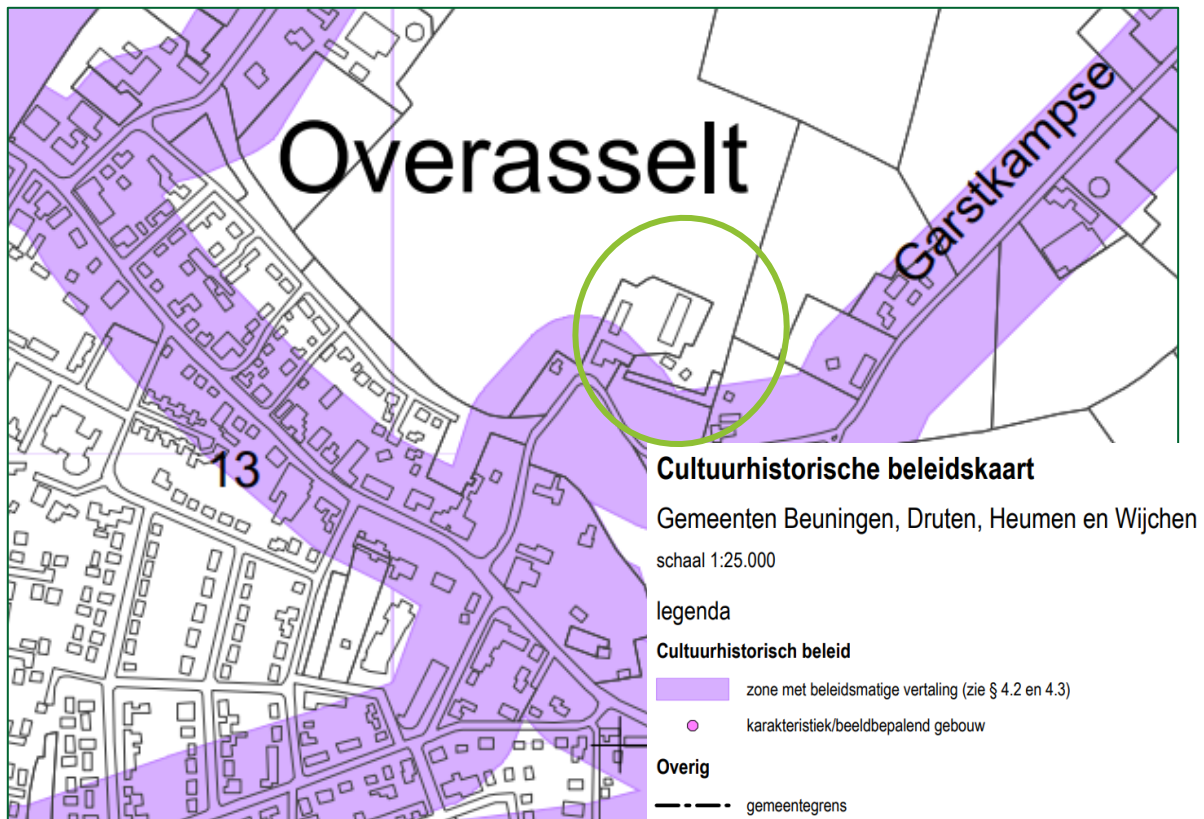
- f. Cultuurhistorische inpassing: In gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde en in waardevolle cultuurhistorische ensembles, zoals aangegeven in het cultuurhistorisch beleid van de gemeente, worden in overleg met het Gelders genootschap extra eisen gesteld met betrekking tot het behoud van het cultuurhistorisch aanzien van het gebied.

De nota 'Samen in verscheidenheid. Beleidsnota cultuurhistorie voor de gemeenten Beuningen, Wijchen, Heumen en Druten' (juli 2017) vormt het meest recente beleidskader voor het aspect cultuurhistorie van de gemeente Heumen. De beleidsnota wordt vergezeld van een 'waarderingskaart voor cultuurhistorische gebieden' en een 'cultuurhistorische beleidskaart'. Uit de kaartbeelden blijkt dat het merendeel van Garstkampsestraat 7, waaronder de beoogde bouwlocatie, is aangewezen als 'cultuurlandschappelijke waardering middelhoog' en niet als 'zone met beleidsmatige vertaling, cultuurhistorisch beleid'.

Op grond van de cultuurhistorische waarde gelden dan ook geen aanvullende randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het perceel.



Afbeelding 22: Uitsnede Cultuurhistorische waarderingskaart (bron: gemeente Heumen)



Afbeelding 23: Uitsnede Cultuurhistorische beleidskaart (bron: gemeente Heumen)

- g. Beeldkwaliteitsplan: De nieuwbouw moet passend in de omgeving zijn. In het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgenomen.

In het kader van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld ('Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan Garstkampsestraat 7, Overasselt. Buro Hofsteden, 2 maart 2021. Bijlage 2). Hierin zijn kaders gesteld voor de nieuwe bebouwing en wijze van ontsluiting. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

- h. Nabij gelegen waarden en functies:

1. Nabijgelegen waarden en functies mogen niet in onevenredige mate worden aangetast of in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de relevante milieuaspecten getoetst. Hieruit blijkt dat nabijgelegen waarden en functies niet onevenredig worden aangetast of in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

2. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

Nu er geen sprake is van aantasting van waarden, functies of ontwikkelingsmogelijkheden worden de belangen van eigenaren of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig geschaad door de ontwikkeling.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat de beoogde herontwikkeling van Garstkampsestraat 7 aan alle voorwaarden van het functieveranderingsbeleid voor omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen in het buitengebied voldoet. Het voornemen past dan ook binnen het gemeentelijk beleid.

3.3.3. Woonbeleid

De gemeente Heumen heeft in december 2017 een woonvisie vastgesteld, gericht op de veranderende ontwikkelingen in de lokale woningmarkt. In de woonvisie worden vier thema's aangehaald, waarvoor ambities zijn opgesteld. Het betreft de volgende thema's:

- Prettig wonen voor alle levensfasen en inkomensklassen
- Prettig wonen in een duurzame omgeving
- Prettig zo lang als mogelijk zelfstandig wonen
- Prettig wonen in leefbare kernen

Om deze ambities te bereiken heeft de gemeente algemene uitgangspunten opgesteld voor het woningbouwprogramma. Hierin geeft de gemeente onder andere aan dat voorkeur wordt gegeven voor transformatie van bestaande functies boven nieuwbouw. Daarnaast moet nieuwbouw zorgvuldig worden ingepast in de bestaande omgeving, om zo de openheid en het groen in de gemeente te behouden.

In de visie is aangegeven dat woningbouw buiten de bestaande kernen onderbouwd moet worden. In dit bestemmingsplan gaat het om een woningbouwlocatie buiten de kern. Ter plekke is echter sprake van herontwikkeling van een agrarische locatie, waarmee wordt bijgedragen aan een duurzame leefomgeving. Er vindt beëindiging en transformatie plaats van de bestaande agrarische functie. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast; hiervoor is een landschapsplan opgesteld, zie Bijlage 2 ('Beeldkwaliteit en landschappelijk inpassingsplan Garstkampsestraat 7, Overasselt. Buro Hofsteden, 2 maart 2021). Met de uitvoering van dit landschapsplan wordt bijgedragen aan het 'prettig wonen in een groene landelijke gemeente'. Daarmee past het voornemen binnen de woonvisie van de gemeente Heumen.

Na de visie uit 2017 heeft de gemeenteraad op 20 februari 2020 de uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering vastgesteld.

Om te voorzien in de lokale woningbehoefte, inclusief het inlopen van het woningtekort en een zekere overloop uit Nijmegen, dienen in de gemeente in de periode 2019 t/m 2028 circa 710 woningen te worden gerealiseerd, waarvan circa 100 in de kern Overasselt.

De realisatie van de woningen uit dit bestemmingsplan past binnen dit programma.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties geldt dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uitgevoerd moet worden. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende toelichting onderdeel van een bestemmingsplan, dat de beëindiging van een agrarisch bedrijf, omzetting van de (voormalige) bedrijfswoning en vier nieuwe woningen mogelijk maakt. Er is geen sprake van een activiteit boven de drempelwaarde, zoals opgenomen in de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Op de (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aan de Garstkampsestraat wordt in ruil voor beëindiging van de varkenshouderij een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Op het perceel worden één vrijstaande grondgebonden woning en drie aaneen gebouwde grondgebonden woningen toegestaan. Er is sprake van een kleinschalig plan, zonder negatieve milieu-impact. In de navolgende paragrafen worden verschillende milieuthema's afzonderlijk getoetst.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in navolgende paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het project kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Binnen het plangebied wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en woningbouw mogelijk gemaakt. De locatie is op dit moment bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap', waarbinnen het realiseren van nieuwe woningen niet is toegestaan.

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de nieuwe functie in het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

De huidige agrarische bedrijvigheid, in de vorm van een varkenshouderij, is wel een functie die een negatieve milieu-invloed heeft op de omgeving. De indicatieve VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering (zie verderop in deze paragraaf voor een nadere toelichting) gaat uit van een richtafstand van 200 meter voor varkenshouderijen tot omliggende gevoelige functies. Binnen een afstand van 200 meter van het bouwvlak van Garstkampsestraat 7 zijn enkele burgerwoningen in het buitengebied en een aantal burgerwoningen in de bebouwde kom gelegen. Met de voorgenomen bestemmingswijziging verdwijnt het agrarisch bedrijf, waarmee ook de negatieve milieu-invloed op de omgeving ten einde komt.

Woningen zijn wel gevoelige functies. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de nieuwe woningen niet toegestaan kunnen worden.

Aan de hand van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), is een eerste toets uitgevoerd van de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de Garstkampsestraat.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient (in principe) te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

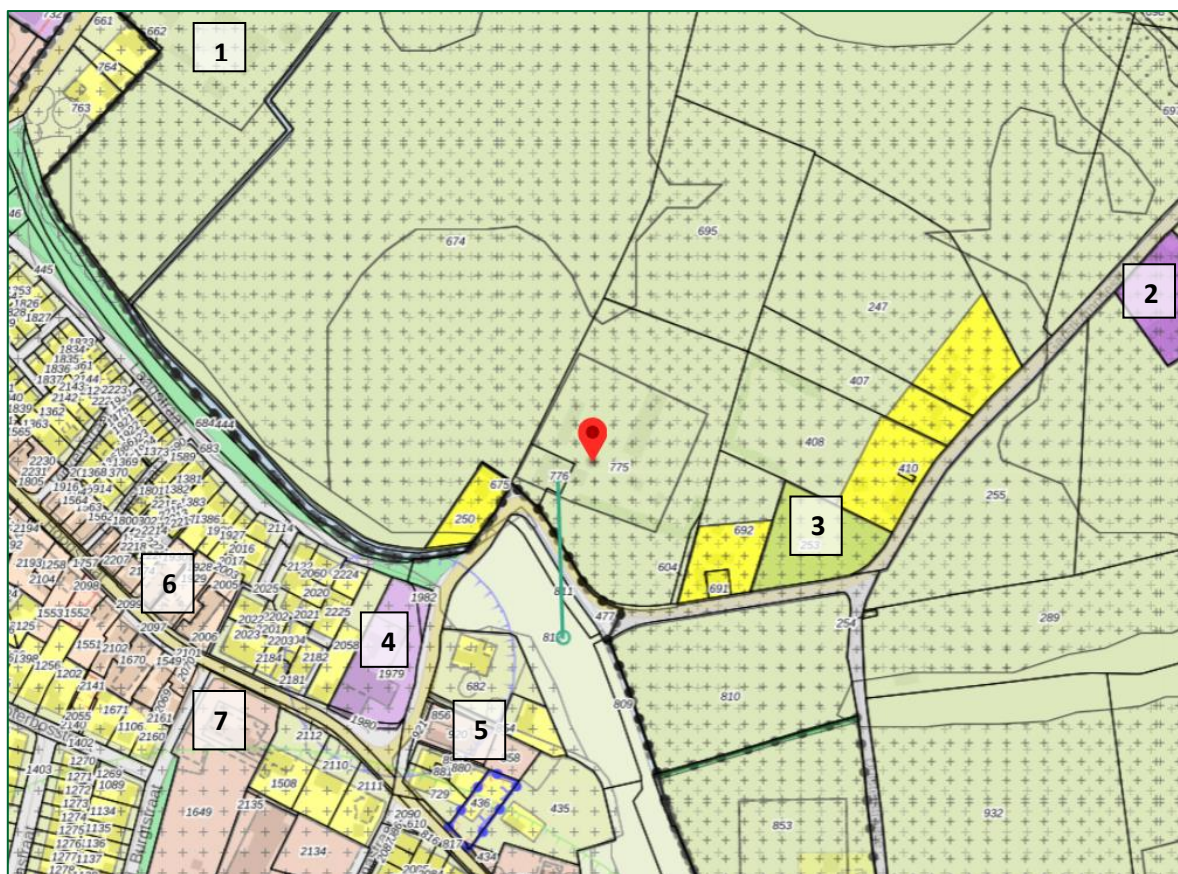
- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

Het perceel aan de Garstkampsestraat wordt omringd door onbebouwde agrarische gronden. Op enige afstand zijn een aantal burgerwoningen en enkele bedrijfslocaties gelegen. In onderstaande afbeelding zijn de bedrijfsfuncties in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 24. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG- lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand (meter)	Voldoet ja/ nee
1.	Agrarisch bedrijf - melkrundvee	3.2	100	280	ja
2.	Bedrijf, agrarisch verwant - paardenhouderij	3.1	50	340	ja
3.	Recreatie – volkstuinen*	2	30	80	ja
4.	Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**	3.1	50	90	ja
5.	Maatschappelijk - museum	1	10	155	ja
6.	Gemengd – detailhandel en zakelijke dienstverlening	1/ 1	10/ 10	190	ja
7.	Maatschappelijk - religie	2	30	230	ja

* Een volkstuinencomplex is niet exact als zodanig opgenomen in de VNG-lijst. Aansluiting is gezocht bij de categorie 'Tuinbouw en Akkerbouw en fruitteelt' gezien het vergelijkbaar gebruik. Overigens is een volkstuinencomplex in de regel geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer.

** Uitgaande van doorzet < 1000 m³/ jaar. Het tankstation zal over afzienbare tijd verdwijnen, zie ook paragraaf 4.8.

Voor alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. In navolgende paragrafen wordt voor de specifieke milieuthema's nog een toets uitgevoerd voor de relevante bedrijven.

De nieuw te realiseren woningen vormen voor omliggende bedrijven en inrichtingen nooit de meest nabijgelegen gevoelige functie (zie ook bovenstaande afbeelding). In alle gevallen zijn er reeds woningen dichterbij gelegen. De nieuwe woningen zullen dan ook geen beperkende werking hebben voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat in de omgeving van het plangebied aan de Garstkampsestraat geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn, die een onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkeling. Op basis van het voorgaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat zal worden geboden.

De ontwikkeling zorgt ook niet voor een belemmering van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving, omdat in alle gevallen reeds bestaande woningen op kortere afstand van de inrichtingen zijn gelegen. Tenslotte hebben de nieuw te realiseren woningen geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de daar aanwezige functies.

4.4. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is door BodemInzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn vastgelegd in de norm NEN5740. De onderzoeksrapportage (Verkennd bodemonderzoek Garstkampsestraat 7 te Overasselt. BodemInzicht, 25 maart 2021) is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt samengevat als volgt:

In het plangebied zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de vooraf opgestelde hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding om de onderzoeksstrategie aan te passen.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en nieuwbouw van woningen.

Conclusie

Het aspect 'bodemkwaliteit' legt geen beperkingen op aan de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

4.5. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functies en is gelegen in de nabijheid van de Garstkampsestraat, Laagstraat en Hoogstraat.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Garstkampsestraat 7 te Overasselt' (Target advies, 21 december 2020. Bijlage 4). Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek zijn uitgevoerd, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op zowel de Garstkampsestraat als de N846 (Hoogstraat) overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan;

- Voor het bepalen van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Aangezien er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is dit in voorliggend plan niet aan de orde;
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Garstkampsestraat, bedraagt 50 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, namelijk 50 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Industrielawaai

De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 4.3. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Een nader akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid legt, zowel voor het onderdeel 'wegverkeer' als voor het onderdeel 'industrielawaai', geen beperkingen op aan de beoogde functiewijziging en woningbouwontwikkeling aan de Garstkampsestraat.

4.6. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

‘Niet in betekenende mate (NIBM)’

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Bij voorliggend initiatief is sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf en ontwikkeling van vier nieuwe woningen binnen het plangebied. Deze omvang is dusdanig beperkt, dat de ontwikkeling ruimschoots binnen de NIBM-grens valt. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. In de nieuwe situatie is immers sprake van nieuwe gevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde (µg/m ³) - 2020 (gegevens 2020)	Grenswaarde (µg/m ³)
PM10	17	40
PM2,5	11	25
NO ₂	14	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging aan de Garstkampsestraat.

4.7. Veehouderij en geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van een (intensieve) veehouderij. De geuremissie vanuit de inrichting naar de omgeving verdwijnt deze planwijziging definitief. In de nieuwe situatie bestaat het gebruik uitsluitend uit wonen. De beoogde functie in het plangebied heeft dan ook geen (negatieve) invloed op de omgeving voor het aspect geur.

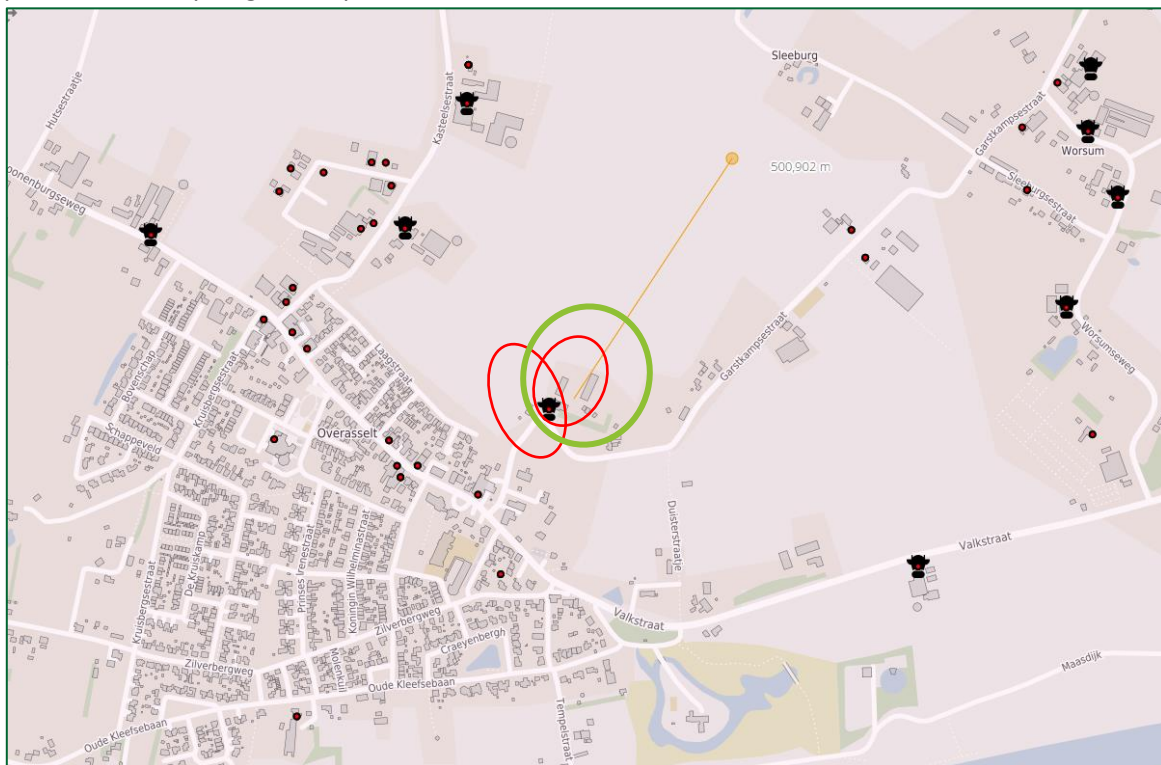
Binnen het plangebied wordt wel een nieuwe geurgevoelige functie toegestaan.

Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Om te beginnen kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toetsaspecten is.

Op de veehouderijen in de omgeving van het plangebied worden rundvee en paarden gehouden. In beide gevallen betreft het vaste afstand dieren, waarvoor buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter geldt. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3 bevindt de meest nabijgelegen veehouderij zich op 280 meter, waarmee ruimschoots aan de minimale afstand wordt voldaan.

Voor de volledigheid is tevens de beschikbare informatie omtrent veehouderijen en inrichtingen in I-GO veehouderijen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat binnen een afstand van 500 meter van het plangebied geen dieren worden gehouden waarvoor emissiefactoren zijn vastgesteld. Een nadere toets is dan ook niet noodzakelijk.

Gezien het beperkt aantal veehouderijen in de omgeving en type bedrijven mag worden aangenomen dat de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, dusdanig laag is dat ter plaatse van het plangebied sprake is van tenminste een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 25: Locaties veehouderijbedrijven en milieu-inrichtingen in omgeving plangebied (bron: Publieke Geoviewer I-GO)

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering

in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Ten zuidwesten van het plangebied is een garagebedrijf/ tankstation gelegen (Hoogstraat 4). Binnen de inrichting is onder meer een LPG-pomp aanwezig.

Voor deze locatie, met het daarop gevestigde tankstation en de supermarkt, wordt herontwikkeling met woningen beoogd. Met de initiatiefnemer is reeds een overeenkomst gesloten, ter uitvoering van deze herbestemming en inrichting.

In de toekomstige situatie zijn er in of in de omgeving van het plangebied dan ook geen risicobronnen (meer) aanwezig. Er gelden vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen voor de herontwikkeling van de locatie.

4.9. Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkeling is van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor onderhavig plan.

Waterschap Rivierenland

Het plangebied is gelegen binnen het werkgebied van Waterschap Rivierenland. De visie van Waterschap Rivierenland is vervat in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten”. Dit programma is op 22 december 2015 in werking getreden. Met het

programma blijft het waterschap op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. De belangrijkste punten uit het Waterbeheerprogramma zijn:

- Een veilig rivierengebied: Verbeteren en versterken dijken en boezemkades met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);
- Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen;
- Anticiperen op klimaatveranderingen: een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijk gebied en recreatie.

Bij nieuwe ruimtelijke plannen wordt gekeken naar de waterbelangen. Hiertoe wordt een watertoets uitgevoerd. Deze toets geeft het volledige proces weer: vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur.

De Keur Waterschap Rivierenland 2014 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. In de Keur zijn regels opgenomen om te voorkomen dat dijken en oevers beschadigen. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Op de leggers staan de oppervlaktewateren en dijken aangegeven die in beheer zijn het bij waterschap en waarop de Keur van toepassing is. Het plangebied Garstkampsestraat 7 grenst niet aan dijken of aan oppervlaktewater. De Keur speelt bij de ontwikkeling dan ook geen rol.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie deels bebouwd, deels verhard en deels onverhard. Met het voorliggende plan wijzigen de bebouwing en verharding. In onderstaand overzicht worden de oppervlaktes in de huidige en toekomstige situatie weergegeven:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bedrijfswoning, om te zetten naar burgerwoning	260	260
(Voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen	1.390	0
Erfverharding	1.600	0
Nieuw te realiseren woningen + bijgebouwen	0	610
Nieuwe toerit en verharding bij woningen	0	720
Totaal	3.250	1.590
Afname bebouwd/ verhard oppervlak		1.660

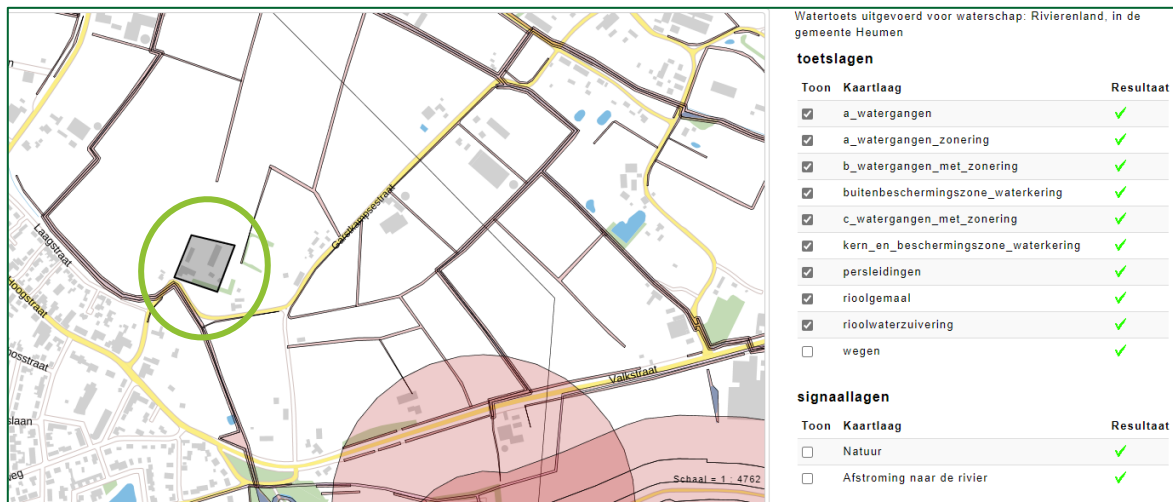
Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied met zo'n 1.660 m² afnemen. Ter plaatse van de landschappelijke inpassing, (sier-)tuin en hobbyweide is infiltratie van hemelwater in de toekomstige situatie zonder beperkingen mogelijk.

De toename van infiltratiemogelijkheden heeft een positieve invloed op de (grond)waterhuishoudkundige situatie in het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt door het verdwijnen van de veehouderij op de locatie de kans op verontreiniging van het grond- of nabijgelegen oppervlaktewater geminimaliseerd.

Ondanks de afname van verhard en bebouwd oppervlak wordt binnen het plan ingezet op opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater. In het plangebied is sprake van veel onbebouwde ruimte, die mogelijkheden biedt om het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

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

De uitwerking van het hemelwatersysteem vindt plaats in een waterhuishoudkundig plan, dat uiterlijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de nieuwe woningen wordt aangeleverd.



Afbeelding 26: Toetslagen Watertoets omgeving Garstkampsestraat 7 (bron: dewatertoets.nl)

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de nieuwe woningen wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering. Door initiatiefnemer wordt hiertoe een plan uitgewerkt, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningaanvraag. De kosten voor planvorming, aanleg en onderhoud zijn voor rekening van initiatiefnemer. De bestaande woning is reeds aangesloten op de riolering.

Watertoets

In het kader van de planvoorbereiding is de digitale watertoets doorlopen voor het initiatief. De resultaten zijn te vinden in bijlage 5.

Op basis van de oppervlakte van het plangebied valt het initiatief in de 'normale watertoetsprocedure'. Uit de toets van de verschillende lagen en waarden van de watertoets blijkt dat er geen relevante belangen van Waterschap Rivierenland gemoeid zijn met het plan.

Als gevolg van de ontwikkeling is er sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak, waardoor de infiltratiemogelijkheden in het plangebied toenemen. Overleg met het waterschap is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de herontwikkeling van Garstkampsestraat 7. Een nadere uitwerking van zowel het hemel- als het afvalwatersysteem vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

4.10. Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze overkoepelende wet. Uitgangspunt van

de wet is dat beschermde gebieden en soorten niet aangetast mogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderzoek Garstkampsestraat

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied is een quickscan ecologische waarde en een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de 'Rapportage QuickScan Ecologische waarden en rapportage AERIUS-calcuatie Garstkampsestraat 7, Overasselt' (Ecolyrium, 17 februari 2021. Bijlage 6).

Uit de quickscan Ecologische waarden volgen de volgende conclusies:

- Op de onderzoekslocatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Ter plekke van de locatie komt zeer af en toe een (kerk)uil rusten op de zolderruimte van de

boerderijwoning. Gelet op de zeer beperkt aangetroffen sporen, kan gesteld worden dat het hier dan ook niet gaat om een frequent gebruikte locatie en zeker niet om een broedlocatie;

- De stallen en de woonboerderij bieden geen stabiel klimaat voor vleermuizen en vormen geen geschikte locatie als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De onderzoekslocatie maakt voorts geen onderdeel uit van essentieel foerageergebied en/of migratieroute. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde. Het gebied zal gedurende de zomerperiode wel onderdeel uitmaken van het jachtgebied van vleermuizen. Echter zullen de aantallen en het aantal soorten wat er jaagt zeer minimaal zijn;
- De locatie vormt geen geschikt leefgebied (voortplantingsplekken) voor marterachtigen zoals steenmarter, hermelijn en wezel. Effecten op deze soorten zijn dan ook geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde;
- Er komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten, bruine rat, egel en mogelijk konijn. Echter kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van werken onder voorwaarden van de Algemene Zorgplicht (zorgvuldig werken). Overtredingen van verbodsbepalingen op zwaardere beschermde soorten (zoals das) treden niet op. De das komt in de directe omgeving voor, echter maakt de planlocatie geen onderdeel uit van het primaire foerageergebied van deze soort. Hiervoor is er onvoldoende geschikt foerageergebied (weiland) aanwezig op de onderzoekslocatie;
- Soorten als vaatplanten, reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden zijn binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie geheel niet te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en;
- Beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden geheel uit te sluiten;
- De meest verstorende werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) dienen buiten de kwetsbare periode van broedvogels uitgevoerd te worden. Dus buiten de periode half maart-half juli. Wanneer de werkzaamheden voorafgaande aan deze periode starten met doorloop tot binnen deze periode dan zullen vogels niet zo snel nesten gaan maken in de directe werksfeer. Indien vogels (of andere soorten) dit wel doen dan leidt dit echter niet tot een moedwillige verstoring, aangezien de soorten er dan zelf voor gekozen hebben zich hier te vestigen. Normaliter zullen soorten dit niet doen;
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn.

Als extra kwaliteitsbijdrage wordt in de Quicksan geadviseerd een nestlocatie voor de kerkuil te plaatsen in de bestaande woning om deze soort een mogelijke nieuwe, extra nestlocatie te bieden.

Uit de rekenresultaten van het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden. Uitgangspunt hierbij is dat bouwmaterieel gebruikt wordt met bouwjaar 2014 of jonger en per werktuig de vermelde hoeveelheid bedrijfsuren wordt gehanteerd zoals vermeld in bijlage 6. Aan deze voorwaarden dient de aannemer zich voor de sloop en bouw te

houden.

De berekening maakt duidelijk dat het project doorgang kan vinden zonder dat aanvullend onderzoek en/of een ontheffing 'Wet natuurbescherming' nodig is, indien tijdens de bouwphase de uitgangspunten van de berekening worden aangehouden. Conform de factsheet "Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden" is er tevens geen passende beoordeling noodzakelijk. Het aspect 'stikstofdepositie' leidt ook niet tot een belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. De waardering zoals die is toegekend aan het gemeentelijk grondgebied is doorvertaald in bestemmingsplannen. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'.

Op basis van deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Om dit te bereiken is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m². Een uitzondering wordt gemaakt voor situaties waar de bodem al dieper dan 40 cm is gewoeld of indien de archeologische waarde op basis van andere, goedgekeurde, informatie al voldoende is vastgesteld. Werkzaamheden dieper dan 40 cm en over een oppervlak groter dan 500 m² zijn in beginsel omgevingsvergunningplichtig (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

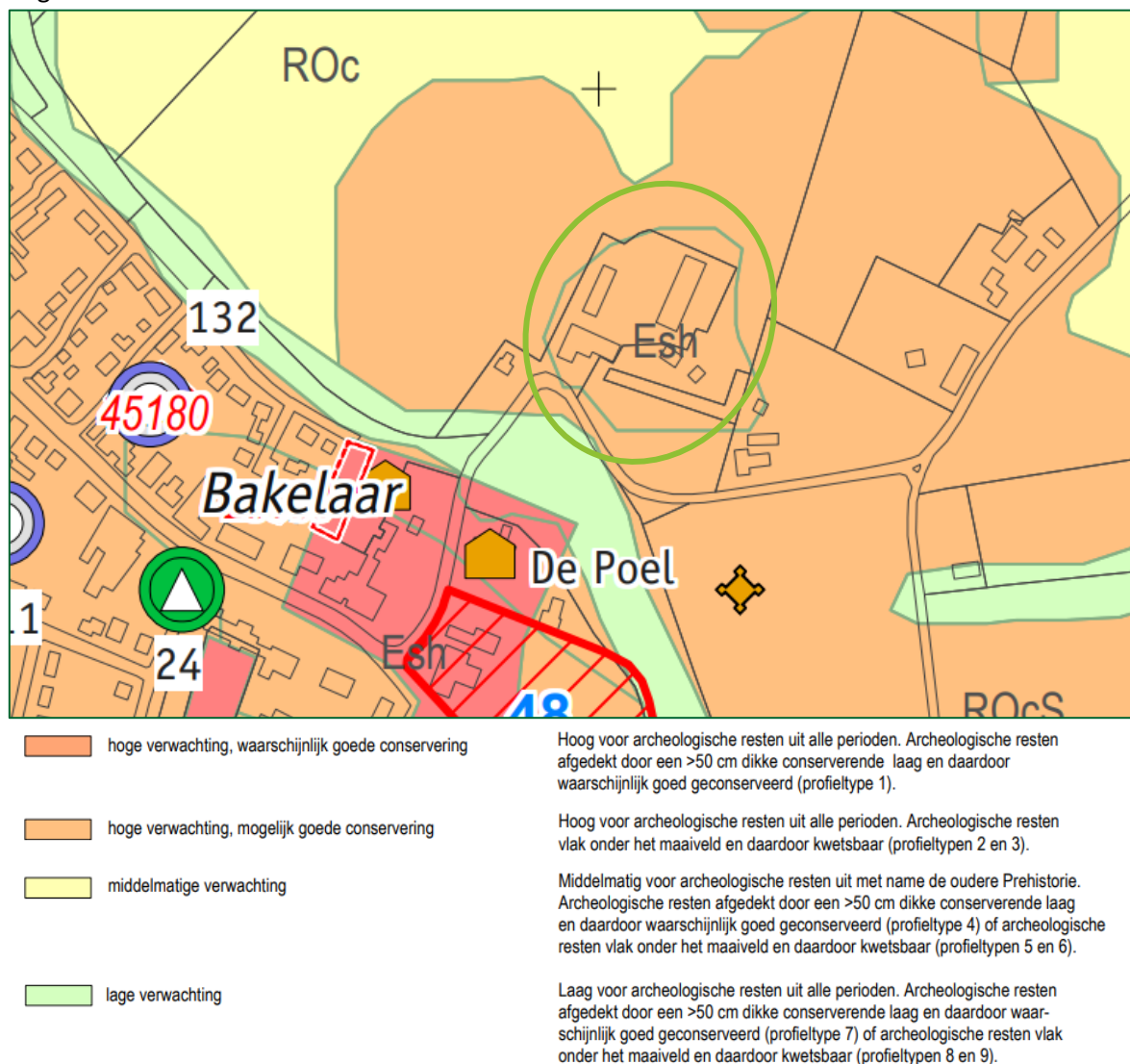
In het plangebied worden de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en vier nieuwe woningen gebouwd (één maal vrijstaand en één maal drie-onder-één kap). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Garstkampsestraat 7 te Overasselt Gemeente Heumen' (KSP Archeologie, 12 april 2021. Bijlage 7). Uit het onderzoek blijkt dat het potentiële archeologische (vondsten)niveau binnen het plangebied intact is en zich bevindt op een diepte vanaf 0,3 à 0,6 m beneden maaiveld. Graafwerkzaamheden dieper dan het humeuze dek kunnen archeologische resten aantasten, met uitzondering van de reeds verstoorde delen. Op basis van het bureau- en booronderzoek geldt voor het centrale deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en

met het Neolithicum als voor nederzettingen uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor het gehele plangebied geldt een lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd. Langs de randen van het plangebied geldt na het booronderzoek voor resten uit archeologische perioden tot en met de IJzertijd een lage verwachting en voor archeologische resten vanaf de Romeinse tijd tot en met de Volle Middeleeuwen een middelhoge verwachting.

Voorgesteld wordt een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend booronderzoek, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de onderkelderde gebouwen.

Het bevoegd gezag, de gemeente Heumen, heeft op 15 april 2021 een selectiebesluit genomen, overeenkomstig het bovenstaande advies. Conform dit besluit is een karterend booronderzoek uitgevoerd.



Afbeelding 27: Archeologische beleidskaart (bron: gemeente Heumen)

De resultaten van het vervolgonderzoek zijn vastgelegd in de rapportage 'Inventariserend Veldonderzoek, karterende fase Garstkampsestraat 7 te Overasselt Gemeente Heumen' (KSP Archeologie, 16 juli 2021. Bijlage 8). met het onderzoek in het oostelijk deel van het plangebied is

meer inzicht gekregen in de bodemopbouw, bedekking van het pleistocene rivier(duin)zand en verspoelingen. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen. Wel bleek de bodem ter hoogte van de bosrand in het zuidoosten van het plangebied diep verstoord te zijn.

Door het ontbreken van archeologische indicatoren kan de verwachting voor alle archeologische perioden in het onderzoeksgebied naar een lage verwachting worden bijgesteld.

Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk en de archeologische dubbelbestemming in het onderzochte gebied kan komen te vervallen. Ter hoogte van de niet middels karterend booronderzoek onderzochte delen van het plangebied moet de huidige archeologische dubbelbestemming behouden blijven, met uitzondering van de gronden ter hoogte van gebouwen die (deels) onderkelderd zijn.

Door de gemeente Heumen is naar aanleiding van het vervolgonderzoek een selectieadvies uitgebracht: “De gemeente is akkoord met het advies voor het laten vervallen van de dubbelbestemming archeologie in het nu gekarteerde onderzoeksgebied.”

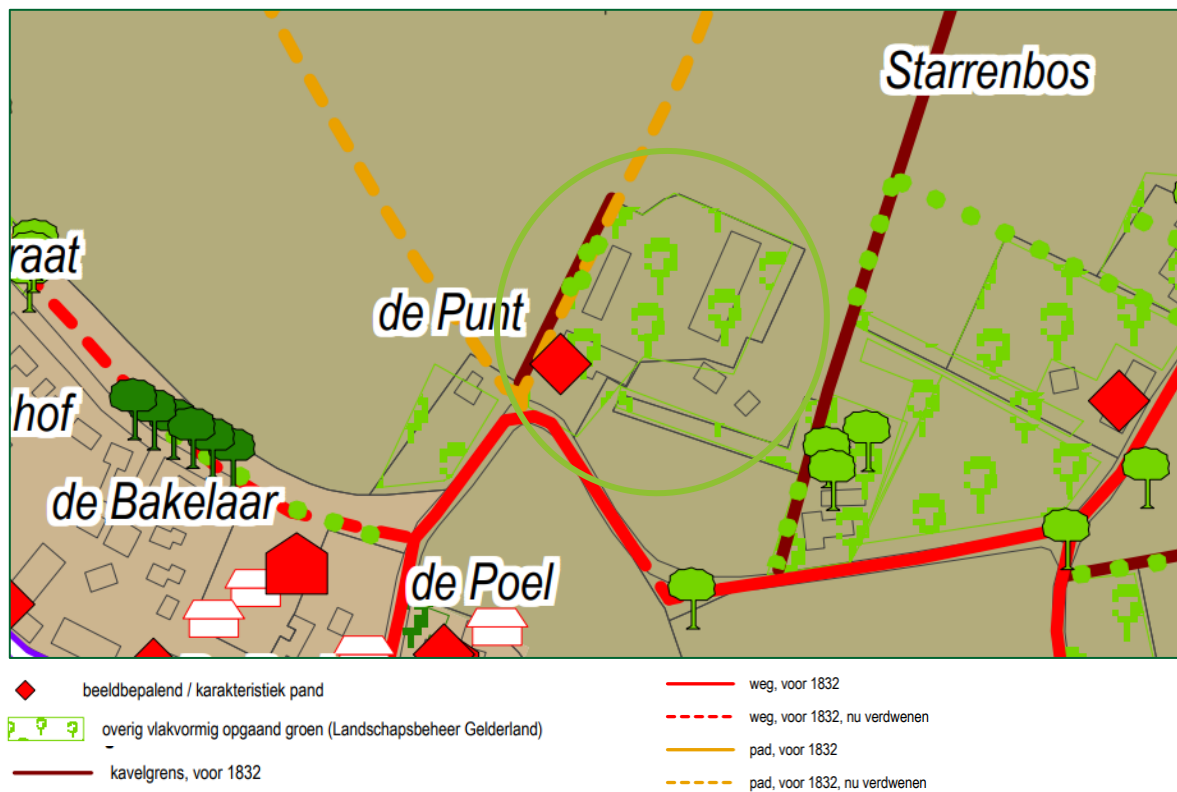
De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ blijft dan ook gehandhaafd in een beperkt deel van het plangebied. Voor het overige zijn de gronden vrijgegeven voor het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

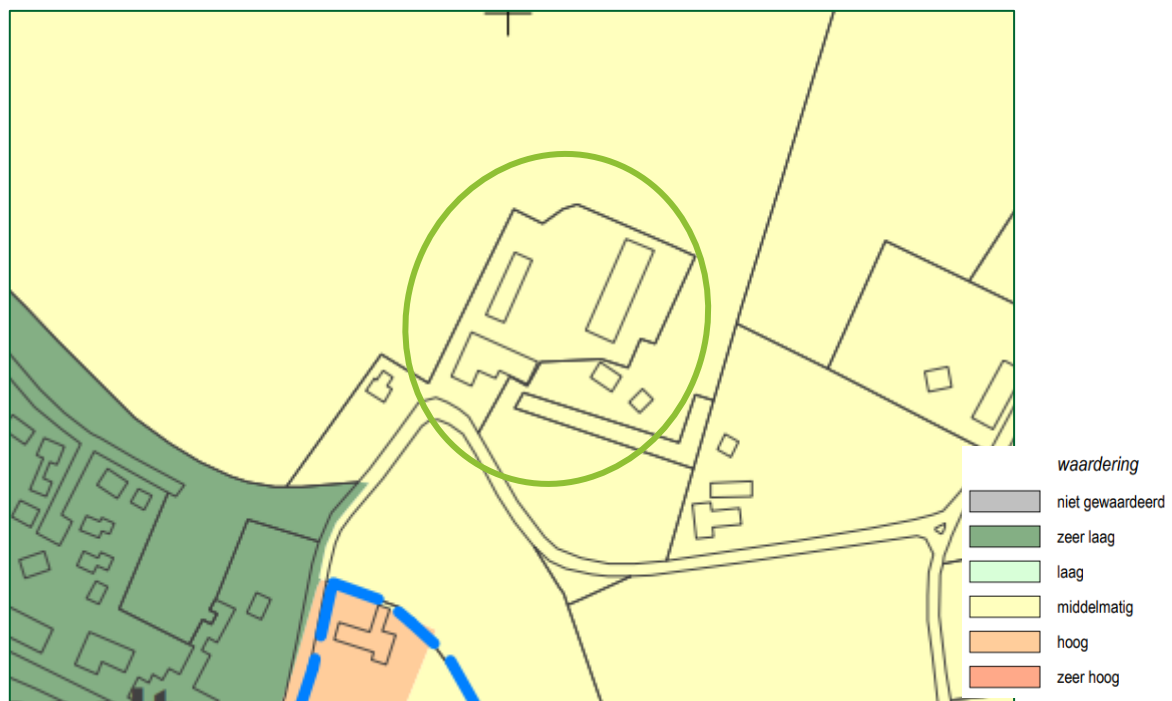
De gemeente Heumen beschikt over een eigen cultuurhistorisch beleidskader en een beleidskader dat is opgesteld met de buurgemeenten Beuningen, Druten en Wijchen. Voor een toetsing aan het laatstgenoemde beleidskader wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Onderdeel van het gemeentelijk beleidskader ‘Een verscheidenheid aan landschappen tussen Maas en Nederrijksvald. Actualisatie archeologische waarden- en verwachtingskaart en cultuurhistorische waarden kaart van de gemeente Heumen’ (november 2013) zijn een ‘Waardenkaart cultuurhistorie’ en ‘Waarderingskaart cultuurhistorie’.

Uit de waardenkaart blijkt dat de (bedrijfs-)woning Garstkampsestraat 7 is aangewezen als beeldbepalend/ karakteristiek pand. Bij de beoogde herontwikkeling wordt dit pand behouden en in gebruik genomen als burgerwoning. Hiermee is het behoud van de cultuurhistorische waarde verzekerd. De Garstkampsestraat staat aangeduid als een weg van voor 1832. Ook deze weg blijft ongewijzigd bij de ontwikkeling. Een deel van de locatie is aangewezen als ‘overig vlakvormig groen’. Bij de herontwikkeling blijft het bestaande groen waar mogelijk aanwezig. Dit wordt versterkt door de nieuwe aanplant in het kader van het landschappelijk inpassingsplan. Hierbij is expliciet rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische structuur. De ontwikkeling brengt dan ook geen onevenredige schade toe aan cultuurhistorische elementen in of in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 28: Waardenkaart cultuurhistorie (bron: gemeente Heumen)



Afbeelding 29: Waarderingskaart cultuurhistorie (bron: gemeente Heumen)

Op de waarderingskaart is de locatie aangewezen als 'middelmatig'. Door de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen wordt geen bijdrage geleverd aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. Bij de herinrichting van de locatie is onder andere gekeken naar archeologie en

cultuurhistorie, naar de historisch-ruimtelijke situatie, de landschapsstructuur, kavelstructuur en de morfologie en korrelgrootte in het gebied. Met deze elementen als uitgangspunt is een zorgvuldige visie en inrichting bepaald. De toe te voegen woningen en met name de te realiseren erfbeplanting zullen hun positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied.

Conclusie

Gezien de beoogde versterking van de ondergrond is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7 en 8). Op grond van het onderzoek is een groot deel van het plangebied, waaronder de gronden waar de nieuwe woningen geprojecteerd zijn, vrijgegeven voor het aspect 'archeologie'. Bij de ontwikkeling is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische waarden op de locatie of in de omgeving.

4.12. Verkeer en parkeren

Verkeer

Op dit moment heeft het plangebied één ontsluiting vanaf de Garstkampsestraat (zuidwestzijde bouwvlak). Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt een ontsluiting toegevoegd, die de ingang vormt van de groene laan. De aan te leggen laan ligt op privé terrein, en vormt geen onderdeel van de openbare wegenstructuur. Dit betekent dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor een passende en veilige inrichting (aanleg en onderhoud) van deze ontsluiting. Ook betekent het dat afvalinzameling zal plaatsvinden aan het begin van de laan, aan de openbare weg.

De bestaande inrit aan de westzijde blijft in gebruik voor de woning Garstkampsestraat 7.

De verkeersbewegingen ten dienste van het agrarisch bedrijf verdwijnen in de toekomstige situatie in zijn geheel. In plaats daarvan komen de verkeersbewegingen door de bewoners van de nieuwe woningen.

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf zullen de verkeersbewegingen, met name van vrachtverkeer, per saldo afnemen. De Garstkampsestraat is zodanig vormgegeven dat deze de verkeersbewegingen van enkele extra woningen eenvoudig kan verwerken.

Parkeren

Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf neemt de parkeer- en stallingsbehoefte op de locatie voor deze functie af. Voor de op te richten woningen is voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse.

5. Juridische planopzet

5.1. Planstukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting. Bij de regels en toelichting horen een aantal bijlagen. De verbeelding en regels vormen de juridisch bindende elementen van het plan.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen in dit plan. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De uitgangspunten uit de SVBP2012 zijn toegepast bij het tekenen van de bestemmingen en aanduidingen. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Heumen hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

Het plangebied wordt gevormd door het agrarisch bouwvlak, aangevuld met de nieuwe laan met daaraan gekoppelde beplanting. De enkelbestemming voor de gronden ter plaatse van de ontsluiting met groeninpassing wijzigt niet ten opzichte van de geldende bestemming. Wel wordt voor het deel waarop de beplanting is voorzien, een specifieke aanduiding opgenomen.

5.3. Regels

De regels zijn, conform de SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' en enkele herzieningen voor soortgelijke initiatieven in de gemeente.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen lezen en toepassen. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden of in dit plan een specifieke uitleg kennen. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen.

Voor de delen van het plangebied waar de (hoofdstructuur van de) landschappelijke inpassing voorzien is, is een specifieke aanduiding opgenomen. Op grond van de regels geldt voor de gronden met deze aanduiding de verplichting om de inpassing conform het inpassingsplan te realiseren.

De reeds geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' blijft van toepassing voor een beperkt deel van het plangebied. Deze bestemming, gericht op de bescherming van eventuele archeologische resten in de bodem, kent dezelfde opbouw als de genoemde enkelbestemmingen.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde bouw- en gebruiksregels. Het gaat onder meer om beperkte afwijkingen, afwijkingen ten behoeve zend-, ontvangst- en sirenemasten en afwijken ten behoeve van kortdurende festiviteiten.

Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro kunnen, onder voorwaarden, de volgende wijzigingen worden doorgevoerd;

- Wijzigen naar water, groen – landschappelijke beplanting en/ of natuur;
- Wijzigen voor het verwijderen van de archeologische dubbelbestemming.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen beëindiging en sloop van het agrarisch bedrijf aan de Garstkampsestraat 7 en realisatie van één vrijstaande woning en een woongebouw met 3 woningen betreft een particulier initiatief. Datzelfde geldt voor de daartoe benodigde bestemmingsherziening.

De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige plan en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. Tot de uitvoering behoren ook de aanleg van nutsvoorzieningen en realisatie van de benodigde ontsluitingsstructuur. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook het onderdeel 'planschade' wordt verankerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemer. Het plan zorgt voor een verbetering van de visuele en milieukundige uitstraling van de locatie door het verdwijnen van de verouderde veehouderij en daarbij behorende bedrijfsgebouwen. De voorgenomen landschappelijke inpassing zorgt voor kwaliteitswinst. Met het initiatief worden woningen gebouwd voor doelgroepen senioren en jongeren, waaraan veel behoefte is. Er mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

Het Dorpsplatform Overasselt is reeds op de hoogte gebracht van de beoogde planontwikkeling en heeft hiervoor een aanbeveling afgegeven.

6.3. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Garstkampsestraat 7, Overasselt' doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 11 juni 2021 tot en met 22 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan d.d. 4 november 2021 met inachtneming van de Memo ambtshalve wijzigingen, november 2021 (bijlage 9) vastgesteld.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun bezwaren kenbaar te maken middels een beroep bij de Raad van State.