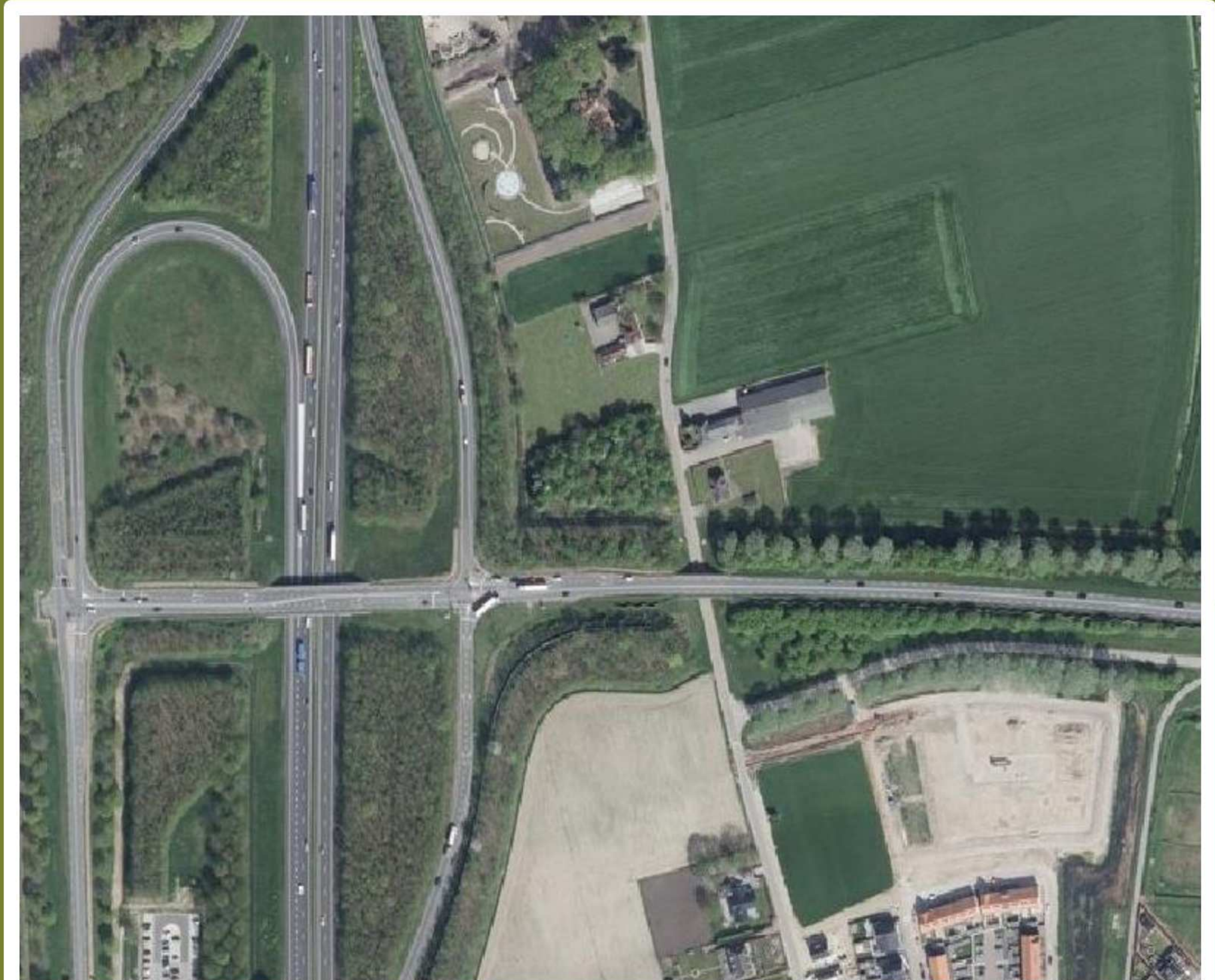


BESTEMMINGSPLAN

Toelichting



Postadres:

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552

5.1.2e
btw 5.1.2e



Bestemmingsplan

Looistraat 32 en 32a Heumen

Gemeente Heumen

Titel: Bestemmingsplan Looistraat 32 en 32a te Heumen

Versie: ontwerp

Datum: 7 juli 2023

Opsteller: 5.1.2e 5.1.2e

Beknopte inhoud: Wijziging van de agrarische locaties aan de Looistraat 32 en 32a te Heumen naar een woonzorgcomplex.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.	Het plan	5
2.1	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur.....	5
2.2	De planlocatie.....	6
2.3	Het plan.....	7
3.	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk ruimtelijk beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid Wonen	19
4.	Ruimtelijke aspecten	22
4.1	Flora en fauna	22
4.2	Cultuurhistorie	24
4.3	Archeologie	25
4.4	Mobiliteit en parkeren.....	27
4.5	Technische infrastructuur	28
5.	Milieuhygiënische en omgevingsaspecten	29
5.1	Bodem en grondwater	29
5.2	Geluid	29
5.3	Luchtkwaliteit en fijn stof.....	30
5.4	Externe veiligheid	31
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	33
6.	Waterparagraaf.....	35
6.1	Inleiding.....	35
6.2	Beleid waterschap	35
6.3	Gemeentelijk waterbeleid	35
6.4	Waterhuishoudkundige situatie	36
6.5	Uitwerking waterparagraaf.....	36

7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	39
7.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	39
7.3	<i>Omgevingsdialoog</i>	39
8.	Afwegingen	41
9.	Juridische regeling	42
9.1	<i>De uitgangspunten</i>	42
9.2	<i>De bestemmingsregeling</i>	42
10.	De procedure	43
10.1	<i>Vooroverleg</i>	43
10.2	<i>Ontwerp bestemmingsplan</i>	43
10.3	<i>Zienswijzen</i>	43

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Stedenbouwkundig inrichtingsplan
 Bijlage 2: Bodemonderzoek;
 Bijlage 3: Akoestisch onderzoek;
 Bijlage 4: Quick scan flora en fauna
 Bijlage 5: Landschappelijk inpassingsplan + toelichting
 Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
 Bijlage 7: Selectiebesluit archeologie
 Bijlage 8: Wnb Aeries berekening
 Bijlage 9: reactie vooroverleg Provincie Gelderland
 Bijlage 10: Onderzoek woonbehoefte

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert aan de 5.1.2e en 32a in Heumen een agrarisch bedrijf. Van oudsher is hier een gemengd bedrijf met akkerbouw, intensieve veehouderij en huisverkoop, maar de intensieve veehouderij is een paar jaar terug beëindigd. Ten behoeve van de realisering van de nieuwe woonwijk Heumen Noord is de intensieve veehouderij beëindigd. Door het intrekken van de milieuvergunning voor het houden van vee, is de geurcontour die belemmerend werkte voor de realisering van de nieuwe woonwijk komen te vervallen.

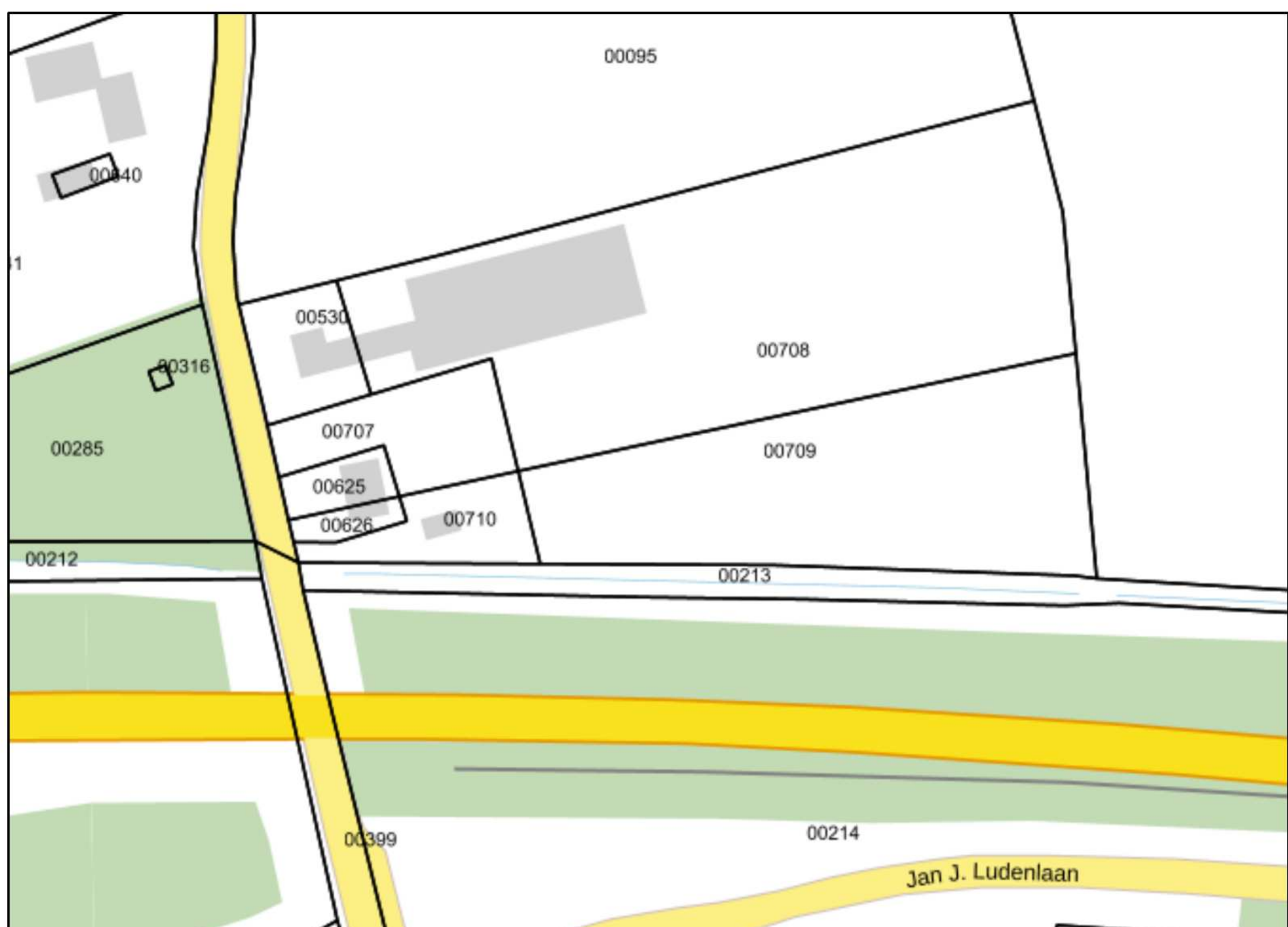
In een overeenkomst met de gemeente uit 2012 is de afspraak gemaakt dat initiatiefnemer de mogelijkheid wordt geboden om op het perceel een gebouw ten behoeve van een woonzorgfunctie te realiseren. Daartoe mogen twee woongebouwen gerealiseerd worden, mits aangetoond wordt dat aan de normen van de Wet geluidhinder voldaan kan worden.

In deze toelichting wordt het plan hiervoor in hoofdlijnen toegelicht. Daarbij zal ingegaan worden op de volgende zaken:

- Een eerste beschrijving van de planopzet (qua concept en ruimtelijk);
- De inpassing in de beleidskaders;
- De ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

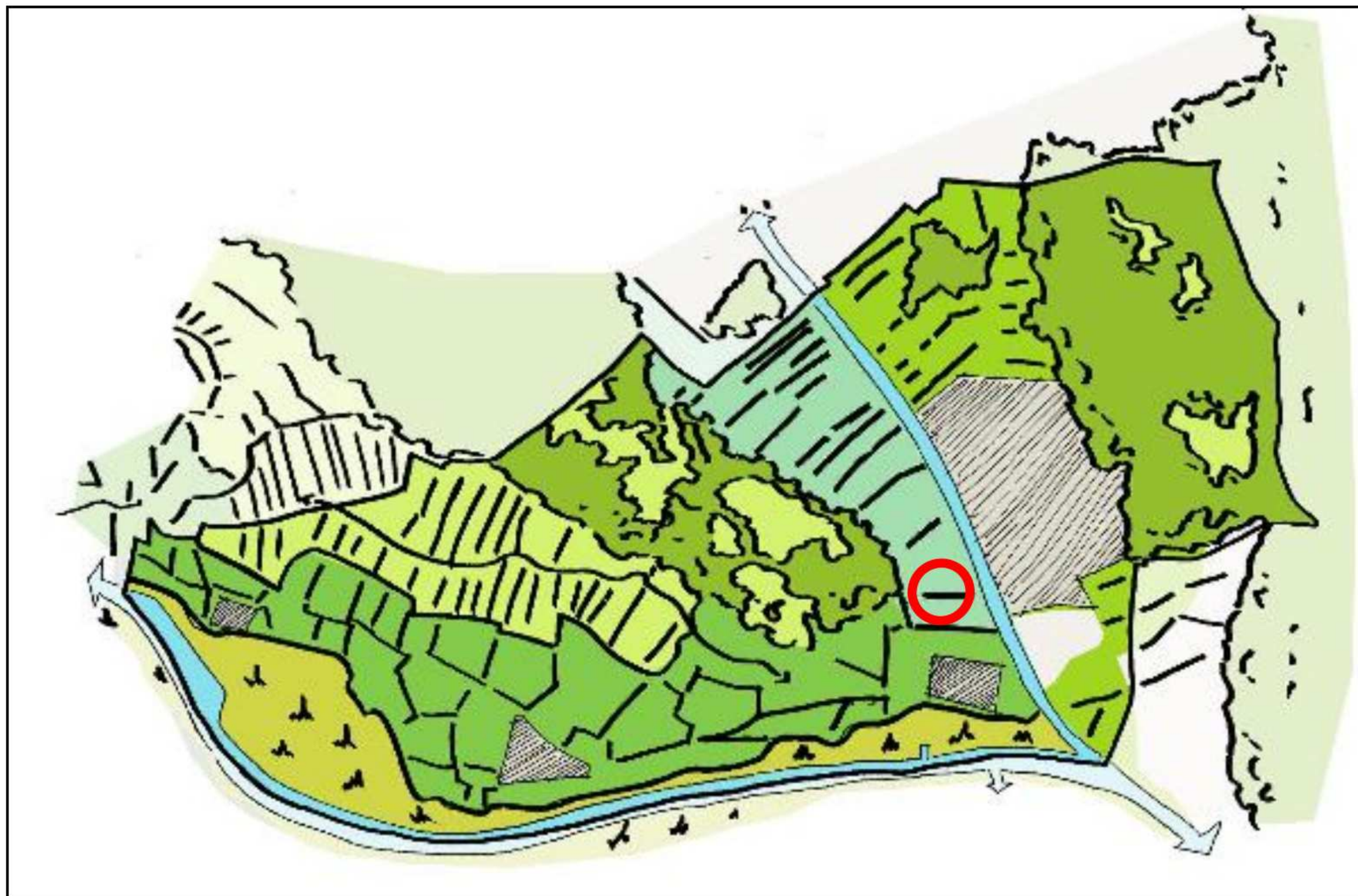
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heumen, aan de Looistraat 32 en 32a in Heumen. Kadastraal is het gebied bekend als gemeente Heumen, sectie I, nummers 530, 625, 626, 707, 708, 709 en 710. Daarnaast een smalle strook aan de oostzijde van de Looistraat, richting viaduct, om een voetpad en aanleg riolering mogelijk te maken (over de perceelnummers 129, 213, 399 en 1063). Het plangebied is circa 15.000 m² groot.



2. Het plan

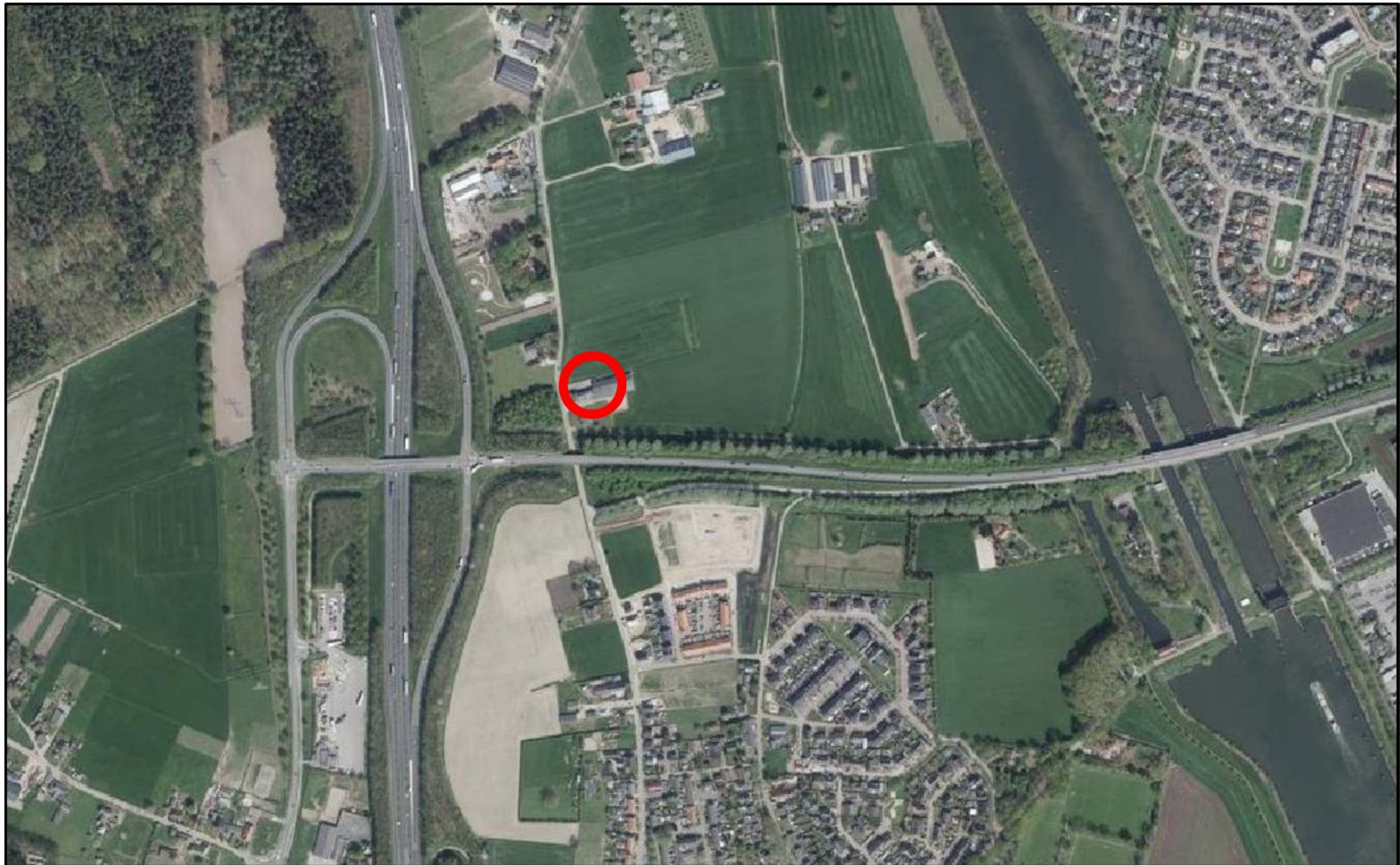
2.1 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

Het plangebied ligt aan de Looistraat 32 en 32a in Heumen. In groter verband maakt de planlocatie deel uit van het buitengebied dat ingeklemd ligt tussen de snelweg A73 aan de westzijde, en het Maas-Waalkanaal aan de oostzijde. De Jan J. Ludenlaan (N271) scheidt de locatie van de kern Heumen. Het dorp is via een onderdoorgang veilig te bereiken.



Figuur 2.1: landschappelijke hoofdstructuur [gemeente Heumen: Structuurvisie Heumen 2025]

De planlocatie maakt deel uit van het deelgebied Teerse Sluispolder. Bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit (agrarische) bedrijven en burgerwoningen, met eromheen agrarische cultuurgrond. In de directe omgeving (< 500 meter) bevindt zich het ateliermuseum **5.1.5.1.2a** een dierenbegraafplaats, een grondverzetbedrijf, een veehouderij, een groente- en fruitbedrijf en een melkveehouderij.



Figuur 2.2: Luchtfoto Plangebied [Google Maps]

2.2 De planlocatie

Aan de Looistraat 32 en 32a is een (voormalig) agrarisch bedrijf gevestigd (akkerbouw, vleesvee, pluimvee). Op dit perceel bevinden zich twee bedrijfswoningen en een bedrijfsgebouw.

De twee bedrijfswoningen bevinden zich voor op het perceel. Achter woning 32a staat een akkerbouwschuur van circa 1.100 m² die verbonden is met het huis. Bij woning 32 staat een klein bijgebouw voor berging.

De planlocatie betreft het agrarische bouwperceel 5.1.2e en 32a. De locatie wordt ontsloten op de Looistraat via een tweetal inritten. De Looistraat is een erftoegangsweg ten behoeve van bestemmingsverkeer, met ter weerszijde fietssuggestiestroken.

Aan de zuid- en westzijde is een robuuste bomensingel die de locatie visueel afschermt van de N271 en de A73. Aan de noord- en oostzijde heeft het agrarische gebied een open karakter, met weinig begroeiing.



Figuur 2.3: zicht op het plangebied vanaf de Jan J. Ludenlaan.



Figuur 2.4: bestaande situatie 5.1.2e

2.3 Het plan

Het plan ziet op de realisering van een kleinschalig woonzorgcomplex, dat hieronder nader toegelicht zal worden:

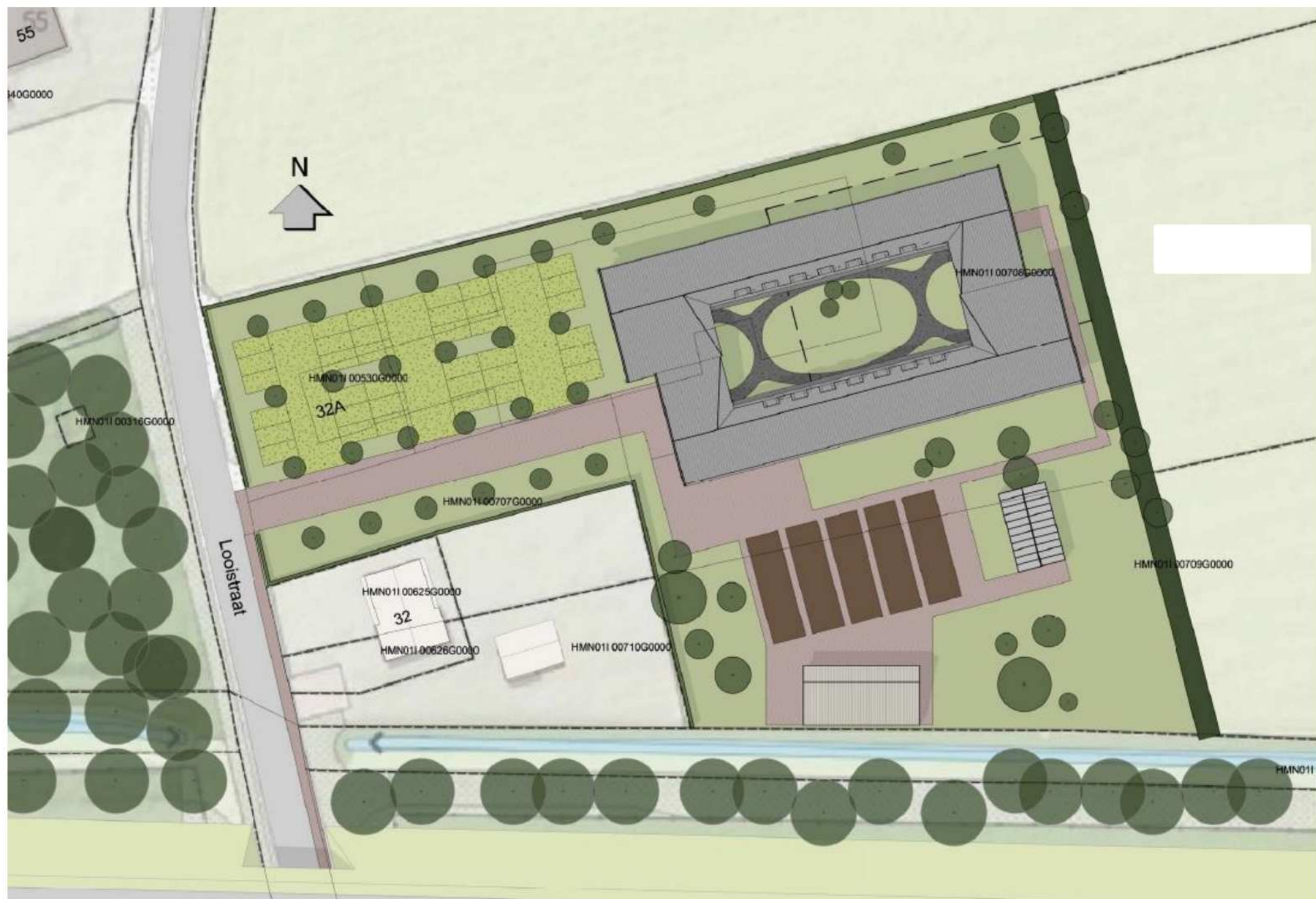
- Hoofdropzet van het plan;
- functioneel;
- bebouwing;

- verkeer en parkeren;
- landschappelijke inpassing.

Hoofdopzet van het plan

Basis voor dit initiatief is de overeenkomst uit 2012 tussen initiatiefnemer en de gemeente Heumen. Om woningbouw in Heumen Noord mogelijk te maken, diende de veehouderij van het bedrijf gestaakt te worden. Om een alternatieve ontwikkeling op de locatie mogelijk te maken heeft initiatiefnemer het plan opgevat om een kleinschalig woonzorgcomplex te realiseren.

Hiertoe dient de agrarische bestemming van de locatie omgezet te worden naar een woonbestemming ten behoeve van een bijzondere woonvorm. Het plan voorziet in de sloop van woning 32a en de achter gelegen bedrijfsgebouwen (totaal 1.385 m²). Achter op het perceel komt een geschakeld woongebouw met circa 26 wooneenheden (indeling is flexibel). Aan de voorzijde wordt de locatie voorzien van een tuininrichting en parkeerplaatsen. Rondom het complex komt een tuininrichting met moestuin, een kasje en een schuurtje. De woning Looistraat 32 blijft gehandhaafd als woning.



Figuur 2.5: nieuwe situatie, indicatief [5.1.2e]

Functioneel

Het plan ziet op de realisering van een woonzorgcomplex met een inpandige dienstwoning. Dit complex is speciaal gericht op zorgbehoevende ouderen en hun eventuele partners uit de regio of vergelijkbare woonzorg. Deze kunnen verblijven in het woonzorgcomplex, binnen een landelijke uitstraling. Uit het onderzoek dat als bijlage is bijgevoegd (Wel Zorg, 2022) blijkt dat de vraag naar voorzieningen voor ouderen met een zorgvraag in de gemeente Heumen sterk toe zal nemen. Het huidige aanbod van woon-zorgvoorzieningen sluit niet aan op de

groeierende behoefte van ouderen. Zowel kwantitatief qua aantallen niet, maar ook kwalitatief niet. Al de bestaande woon-zorgvoorzieningen zijn gesitueerd in de bebouwde kom. Een voorziening in landelijke sfeer ontbreekt.

Het plan voorziet in de realisering van 26 wooneenheden waar zorgbehoevende ouderen met hun partner in het woonzorgcomplex kunnen wonen. Dit zullen veelal dementerende ouderen zijn die niet meer thuis kunnen wonen. Voor deze doelgroep wordt een veilige omgeving gecreëerd, met laagdrempelige zorgvoorzieningen binnen handbereik. Het bijzondere van het concept is dat niet alleen de zorgbehoevenden maar ook hun partner hier kunnen wonen. Het plan richt zich met name op ouderen uit de regio, die niet naar een groot verzorgingstehuis willen, maar in een landelijke omgeving willen wonen. Dergelijke woonvormen zijn in de regio niet of nauwelijks beschikbaar. De wooneenheden zullen in samenwerking met een professionele organisatie aangeboden worden, waarvan ten minste 50% binnen het betaalbare segment.

Het complex wordt gerealiseerd met een op de doelgroep afgestemde inrichting van het gebouw. De inrichting is gebaseerd op wonen, veiligheid en toegankelijkheid van het gebouw (drempelvrij, rolstoelvriendelijk, brede doorgangen etc.). In het complex verblijft permanent een beheerder die toeziet op de dagelijkse gang van zaken en daarbij ondersteunt. Benodigde zorg (huishoudelijk, medisch, sociaal) wordt door bewoners naar behoefte ingekocht bij een professionele zorgpartij.

Naast de individuele wooneenheden is er in het complex gelegenheid voor ontmoetings- en recreatieve ruimtes. Niet alleen in het gebouw zelf, maar ook in de buiteninrichting.

Bebouwing

Er wordt een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd waarin de wooneenheden en de algemene ruimtes komen. Dit hoofdgebouw bestaat uit twee verdiepingen en krijgt een bebouwd oppervlak van 1.150 m². Het schetsplan voorziet in een complex met aan elkaar verbonden vleugels, met een omsloten binnenplaats.



Figuur 2.6: referentiebeelden 15.1.2e

Het complex krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,50 en 9 meter. Voor de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar een landelijke uitstraling, bakstenen en een kap met de mogelijkheid voor zonnepanelen.

Op het buitenterrein komen bijgebouwen in de vorm van een tuinkasje en een schuur. In het tuinkasje en de schuur kunnen vormen van dagbesteding en activiteiten georganiseerd worden.

Het bebouwde oppervlak wijkt af van de voorgestelde bebouwing uit de overeenkomst van 2012. Hierin was sprake van twee woongebouwen van elk 500 m². De programmatische uitwerking van het plan, het bouwkundige ontwerp alsmede de indertijd niet voorziene sloop van de boerderijwoning **5.1.2e** hebben geleid tot een andere oppervlakte. Deze bedraagt namelijk 1.150 m² voor het hoofdgebouw. In totaal wordt er 1.385 m² aan gebouwen (loods en woning) gesloopt om dit mogelijk te maken.



Figuur 2.7: impressie bebouwing **5.1.2e**

Verkeer en parkeren

De ontsluiting verloopt via de Looistraat. Er komt een centrale toegang tot het complex met parkeerruimte. In totaal komen er 36 parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte.

Gezien de ligging nabij de bebouwde kom, gescheiden door de onderdoorgang onder de Jan J. Ludenslaan, past een weginrichting zoals in een bebouwde kom wenselijk is met voetpad, zodat de beoogde doelgroep hier gebruik van kan maken. Dit betreft een inrichtingsaspect van de openbare ruimte en dat ook deels op eigen terrein komt. De realisering van een voetpad over de volle lengte van het perceel, van het complex naar het dorp wordt daarom in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Landschappelijke inpassing

Het complex wordt landschappelijk ingepast aan de hand van de reeds bestaande groenstructuur. Deze is aan de zijde van de Jan. J. Ludenlaan zeer robuust en zorgt voor visuele afscherming richting deze provinciale weg en de A73. Daarnaast wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing afgestemd op de nieuwe situatie. Daarbij wordt onder meer voorzien in haagbeplanting op de noordelijke perceelsgrens, bosplantsoen met bomen op de oostelijke perceelsgrens, en fruitbomen bij de entree. Verwezen wordt naar het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan. Op het terrein zelf komt een tuininrichting waar ouderen kunnen verpozen. Hier komt een moestuin waar bewoners mee kunnen helpen met het telen/kweken en beheer ervan. Binnen de landschappelijke inpassing wordt tevens voorzien in waterhuishoudkundige voorzieningen (infiltratiekoffers, wadi's, droge sloot) voor de opvang van het schone hemelwater op eigen terrein.



Figuur 2.9: landschappelijke inpassing [Borgo Tuin en Landschapsarchitectuur]

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Toets gebiedsgericht beleid:

Het plangebied ligt niet in een van de in het SVIR aangewezen gebieden. In de omgeving van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (Overasseltse en Hatertse Vennen). Dit vormt geen belemmering voor het initiatief.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit stappen die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van de "ladder duurzame verstedelijking" (de ladder). Daartoe dienen drie stappen

genomen te worden (behoefte, alternatief, mobiliteit). Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Toets Ladder duurzame verstedelijking:

Eerst dient te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een zorgcomplex is een functie die in de jurisprudentie wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie wordt een woonzorgcomplex gerealiseerd met 26 eenheden. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet allereerst worden gekeken naar de behoefte. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. In de regio is behoefte aan opvang voor ouderen in een woonzorgcomplex, zo blijkt uit de gemeentelijke Woonvisie, de regionale Woondeal, de subregionale Woonagenda en gemeentelijk woningmarktonderzoek (zie paragraaf 3.3). De vergrijzing van de bevolking zorgt voor een toename van de ouder wordende ambulante cliënt waarbij de zelfredzaamheid verandert in een sterke ondersteunings/zorgvraag (intramurale zorg). In Nijmegen en omgeving zijn hiervoor voorzieningen aanwezig. Deze voorzieningen zijn echter stedelijk van aard. Dit initiatief richt zich op mensen die landelijk of dorps hebben gewoond. Onderhavige ontwikkeling voorziet in die kwalitatieve behoefte. Maar ook kwantitatief is er ruimte voor deze behoefte zo blijkt uit het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.4). Daarmee wordt voor dat aspect voldaan aan de Ladder.

De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Om die reden dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Heumen is geen ruimte voor de realisering van een substantieel aantal woningen. De open gebieden die er zijn hebben een openbare en essentiële functie als functioneel groen, voor de infiltratie van hemelwater en voor spelen. Het te bouwen woonzorgcomplex grenst evenwel aan de rand van het bestaande stedelijk gebied en er zal worden voorzien in een goede verkeersroute tussen het complex en de bestaande kern voor het langzaam verkeer. Zoals hierboven aangegeven richt dit initiatief zich op mensen die landelijk of dorps hebben gewoond. Daarom is gezocht naar een locatie die contact maakt met het omliggende landschap waardoor de bewoners zich meer vertrouwd en thuis zullen gaan voelen. Op de locatie aan de Looistraat in Heumen kan met de nieuwbouw van het woonzorgcomplex voorzien worden in deze behoefte. De toekomstige huurders van de appartementen zijn mensen met een speciale zorg/woonvraag waar passende huisvesting voor ontwikkeld dient te worden. Het complex is bedoeld voor ouderen of vergelijkbare zorgbehoevende. Voor hen dient er een zorghuisvesting gecreëerd te worden waar het gaat om een veilige maar ook uitdagende leefomgeving in een landelijke setting. Daarbij grenst het plangebied direct aan de kern van Heumen. De percelen hebben een agrarische bestemming waarop tevens een bedrijfswoning aanwezig is. Het agrarische bedrijf is al sinds lange tijd niet meer in gebruik. Door de percelen een nieuw functie te geven die aansluit bij de aangrenzende woonkern, vindt bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik plaats.

De conclusie kan worden getrokken dat er met de realisatie van het woonzorgcomplex sprake is van een duurzame ontwikkeling waarmee wordt voorzien in een behoefte. Daarbij is aangetoond dat binnen bestaand stedelijk gebied niet kan worden voorzien in deze behoefte,

gelet op de specifieke doelgroep. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

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

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid en een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie. De ontwikkeling van een kleinschalig woonzorgcomplex op een voormalige agrarische locatie in het buitengebied, aan de rand van een dorp, voldoet hieraan.



Figuur 3.1: Gelders Natuurnetwerk in rode cirkel is projectgebied gelegen [Omgevingsvisie Gelderland]

De provincie streeft ernaar de grote sociaal-economisch betekenis van de sector voor het Gelders platteland ook in de toekomst te behouden. Bijna tweederde van de oppervlakte is in agrarisch gebruik en de sector heeft een sterke relatie met andere maatschappelijke opgaven zoals vitaal platteland en natuur- en waterbeheer. De planlocatie is gelegen te midden van groter natuurnetwerk van Heumen naar Horssen en de uiterwaarden van de Maas. Het Gelders Natuurnetwerk en de ontwikkelingszone samen vormen de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in deze gebieden wordt ingezet op behoud en bijdrage aan gewenste natuurontwikkeling.

Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland (2022) wordt het provinciale ruimtelijke beleid vertaald in juridische regels. Voor het plangebied zelf zijn geen relevante gebiedsaanduidingen van toepassing in relatie tot de beoogde planontwikkeling.

Van belang is de regels die gelden voor het toevoegen van woningen. In deze is van belang afdeling 2.1 van de verordening. Deze gaat over woonlocaties en recreatiewoningen. In de verordening is hierover bepaald dat gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda opstellen. Deze dient door Gedeputeerde Staten vastgesteld te worden. Artikel 2.2 van de verordening bepaalt dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

De gemeente Heumen heeft zich geconformeerd aan de afspraken zoals die in de Regionale Woonagenda subregio Nijmegen en omstreken zijn vastgelegd. De toevoeging van 26 wooneenheden past binnen afspraken uit de regionale woonagenda. Hiervoor is binnen de gemeente Heumen kwantitatief nog de ruimte. Ook kwalitatief sluit de ontwikkeling aan op de behoefte voor kleinschalige woonvormen. In paragraaf 3.4 van deze toelichting is dit nader toegelicht.

Voor de omgeving van de planlocatie zijn in de Omgevingsverordening diverse overige regels gesteld. Zo is er op de locatie geen mogelijkheid tot het oprichten van één of meerdere windturbines en geldt een verbod op her- en nieuwvestiging of uitbreiding van glastuinbouw en geldt voor de veehouderij het zogenaamde Plussenbeleid. Aangezien hier geen sprake is van een veehouderij of glastuinbouwbedrijf is de Verordening niet relevant voor dit plan. In de omgeving van het plangebied is vooral de kaart Natuur van belang. Hierop is de begrenzing van het Gelders NatuurNetwerk aangegeven. Het plangebied zelf valt daarbuiten.

3.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Structuurvisie Heumen 2025

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

Het gebied

De Teerse Sluispolder is gelegen ten westen van het Maas-Waalkanaal en grenst aan Nijmegen in het noorden, het dorp Heumen in het zuiden en het vennengebied en Heumensbos in het westen. Het is een overwegend agrarisch gebied dat doorsneden wordt door de A73. Van noord naar zuid loopt ook de Tochtsloot of Leigraaf dwars door het gebied. Het gebied is verder relatief ongerept. Aan de noordzijde van het gebied bevindt zich het maïsdoolhof. Dit is de grootste dagattractie binnen de gemeente.

Positiebepaling

- de Teerse Sluispolder is een rustig en overwegend agrarisch gebied ;
- de Teerse Sluispolder is een doorgangsgebied tussen Nijmegen/Malden en het vennengebied en trekt ook sluipverkeer aan;
- het gebied vormt een schakel tussen de natuur- en recreatiegebieden van de stuwwal en de vennen;

- de afwezigheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij de afrit van de A73 is een kwaliteit die past bij het landelijke karakter van de gemeente;
- in het geval van woningbouw als gevolg van rood voor rood regelingen wordt het trapsgewijze beoordelingssysteem voorgestaan.

Ruimtelijke visie

- de landbouw en de ontwikkeling van natuur en landschap in de ecologische verbindingszone zijn de belangrijkste waarden voor het gebied;
- voor de landbouw is er ruimte voor verbreding en schaalvergroting. Vrijkomende agrarische bebouwing wordt bij voorkeur ingezet voor bestaande en eventueel nieuwe agrarische bedrijven. Er vindt geen nieuwvestiging plaats op nieuwe bouwkvavels;
- aan de noordzijde van het gebied en ten westen van de A73 vindt natuur- en landschapsontwikkeling plaats ten behoeve van de ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingszone;
- in het gebied is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. Dit geldt zowel voor de recreatieve padenstructuur, als voor recreatieve voorzieningen in bestaande bebouwing. Nieuwe recreatieve activiteiten en bebouwing zijn mogelijk, mits bijgedragen wordt aan de natuur- en landschapswaarden. Ten zuiden van de Blankenbergerweg wordt de recreatieve structuur langs het Maas-Waalkanaal versterkt;
- de Teerse Sluispolder wordt aangemerkt als een gebied van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk;
- ter plaatse van de aanduidingen 'Zoekgebied nieuwe landgoederen', 'Ruimtelijke verbinding' en 'Ecologische verbindingszone' geldt een aanvullende of afwijkende visie.

Relatie met ambitie

Met de visie op de Teerse Sluispolder wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de ambities:

- het geeft een invulling aan de landelijke en groene uitstraling van de gemeente;
- het levert een bijdrage aan de versterking van de recreatieve structuur binnen de gemeente;
- het levert een bijdrage aan het behouden en versterken van de cultuurhistorische waarden in de gemeente;
- het biedt mogelijkheden voor de aanleg van nieuwe infrastructuur in relatie tot de A73;
- het versterkt de ecologische structuur ten westen van de A73 en draagt bij aan de ecologische verbinding tussen vennengebied en Heumensoord;
- het levert een bijdrage aan de landbouw binnen de gemeente.

De Structuurvisie formuleert het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. In de realisering van kleinschalige woonzorgcomplexen voorziet het beleid niet. De ontwikkeling past wel binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009. Hierin hebben de gronden de volgende bestemming:

- Agrarisch. Deze gronden zijn bestemd voor uitoefening van een agrarisch bedrijf. Op het perceel is een bouwvlak van circa 1,15 hectare.

Over het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' gelegen. Deze gronden zijn mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Dit is aan de orde wanneer er (bouw)werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlak groter dan respectievelijk 500 m² én dieper dan 0,40 m –mv.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid voor het realiseren van een kleinschalig woonzorgcomplex. Daartoe dient er een herziening van het bestemmingsplan te komen.



Figuur 3.2: Uitsnede verbeelding BP Buitengebied 2009 [uit: Ruimtelijke Plannen]

Beleid voor omschakeling van (agrarisch) bedrijf naar wonen in het buitengebied Heumen

De gemeenteraad van Heumen heeft beleid vastgesteld (5 oktober 2017) om bij beëindiging van een agrarisch bedrijf en de sloop van 750 m² bedrijfsgebouw, een nieuwe woning toe te staan. Bij sloop van 1.500 m² bedrijfsgebouw kunnen twee nieuwe woningen gerealiseerd worden. Dit beleid is echter niet van toepassing in de primair agrarische gebieden: Teerse Sluispolder en het Neder- en Overasseltse Broek. De planlocatie ligt in de Teerse Sluispolder. De grondslag voor dit plan, dat ook ziet op de omschakeling naar een woonbestemming, is echter gebaseerd op eerder gemaakte afspraken in 2012.

3.4 Gemeentelijk beleid Wonen

Woonvisie gemeente Heumen 2017

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

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

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

In relatie tot voorliggend plan is met name van belang de vergrijzing en de toename van kleine huishoudens. Deze twee ontwikkelingen kunnen niet of moeilijk binnen de bestaande woningvoorraad voorzien worden van passende huisvesting. Om in de vraag naar huisvesting voor deze doelgroep te kunnen voorzien wil de gemeente belemmerende regelgeving verminderen en ruimte bieden aan nieuwe woonconcepten en voor creatieve oplossingen als het splitsen van grotere woningen, en vrijkomende agrarische bebouwing.

De grootste opgave voor mensen die met een zorgvraag zelfstandig thuis wonen, is voor de korte termijn niet zozeer een kwantitatieve opgave van meer woningaanbod. Maar het zoeken naar nieuwe woonvormen die passen bij de veranderende situatie rond wonen met zorg (lichamelijke beperking, verstandelijke beperking, psychiatrische aandoening, dementie of ouderdom). Mensen hebben vaak zelf creatieve ideeën om wonen met ondersteunings- of zorgbehoefte zelf op te lossen en te regelen. Bijvoorbeeld in de vorm van een kangoe-roewoning, het bijplaatsen van mantelzorgwoningen, Knarrenhofjes, etc. Zij ondervinden hierbij soms beperkingen door regelgeving en ruimtelijke mogelijkheden. De gemeente wil dat regelgeving en ruimtelijke beperkingen geen belemmering vormen voor initiatiefnemers van nieuwe woonvormen bij het realiseren van hun alternatief woonzorgaanbod. De gemeente streeft er naar om ruimte te bieden aan nieuwe woonconcepten en het ondersteunen van (burger) initiatieven.

Het initiatief om een woonzorgcomplex te realiseren aan de noordrand van de kern Heumen, op een voormalige agrarische bedrijfslocatie geeft invulling aan dit beleid. Met het plan wordt voorzien in een bijzondere woonvorm ten behoeve van dementerende ouderen en hun partner die in een landelijke omgeving willen verblijven.

Woondeal en Collegebesluit 2022

De gemeente Heumen heeft zich geconformeerd aan de op 4 maart 2020 ondertekende Woondeal. Voor de planontwikkeling aan de Looistraat zijn vooral de volgende afspraken in de Woondeal van belang:

In nieuwe plancapaciteit wordt 50% gerealiseerd in het betaalbare segment.

Tot het betaalbare segment worden in dit verband gerekend:

- a. sociale huur tot aan de liberalisatiegrens;
- b. middeldure huur (maximaal € 1.000,- per maand, prijspeil 2022);
- c. betaalbare koop tot de NHG-grens, conform de landelijke definitie (op dit moment € 355.000, prijspeil 2022);

In nieuwe woningbouwplannen wordt een inspanning verricht om minimaal 25% circulair (adaptief, biobased, modulair en aanpasbaar bouwen). Zie verder afspraak 3 in de Woondeal.

Ten minste 50% van de woningen in het project zullen worden gerealiseerd in het betaalbare segment, zoals die hierboven is gedefinieerd. Daarmee wordt voldaan aan de afspraak uit de Woondeal.

Door het College van B & W van de gemeente Heumen is op 11 januari 2022 een besluit genomen over de programmatische eisen voor particuliere woningbouwplannen, op basis van deze Woondeal. In relatie tot dit plan is daarbij van belang:

- In bestemmingsplannen die de ontwikkeling van een particulier woningbouwplan mogelijk maken worden geen eisen ten aanzien van de maximale prijsgrenzen c.q. woningcategorieën opgenomen;
- Differentiatie-eisen m.b.t. particuliere woningbouwplannen worden in te sluiten anterieure overeenkomsten opgenomen. Bij bouwplannen van 11 of meer woningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat minimaal 50% van het programma in de middenhuur of de betaalbare koop wordt gerealiseerd zoals gedefinieerd in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen;
- De ambitie om bij particuliere woningbouwplannen vanaf 10 woningen een aandeel van minimaal 20% onder de liberalisatiegrens te realiseren.

In dit geval is sprake van een particulier woningbouwplan van 26 wooneenheden, waarvan ten minste 50% in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Grondslag hiervoor is de differentiatie van de appartementen die gerealiseerd worden. Deze krijgen verschillende oppervlaktes variërend van bijvoorbeeld 55 tot 85 m² per appartement of vergelijkbaar. Het programma voor de nieuwe appartementen ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

	Type I: 55 m ²	Type II: 75 m ²	Type III: 85 m ²	Totaal
Begane grond	6	2	4	12
1 ^e verdieping	8	2	4	14
Totaal	14	4	8	26

Gezien het verschil in oppervlakte per appartement en de flexibiliteit hiervoor in de bouwopzet wordt ook de huurprijs hiervoor marktconform gedifferentieerd. Dit om een gevarieerd en betaalbaar aanbod van woningtypes te hebben, en om het plan rendabel te kunnen exploiteren. Het kleinere appartement Type I zal binnen het betaalbare segment aangeboden

worden. Dit betreft 14 appartementen. Daarmee wordt voldaan aan het uitgangspunt om ten minste 50% in het betaalbare segment te realiseren. Deze differentiatie is in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Initiatiefnemer verplicht zich om bij de realisering van 26 zorgwoningen de volgende differentiatie aan te houden: 13 betaalbare appartementen (onder betaalbaar wordt in dit verband verstaan een kale huurprijs van maximaal 5.1.2e per maand, prijspeil 2022 en een koopsom tot maximaal de prijsgrens van NHG) waarvan ten minste 6 woningen onder de liberalisatiegrens (prijspeil 2022: 5.1.2e per maand).

Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020 – 2030

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

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

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

Woningmarktonderzoek en Woningbouwprogramma d.d. 20 februari 2020

Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van een in 2019 uitgevoerd lokaal woningmarktonderzoek heeft de gemeenteraad op 20 februari 2020 ingestemd met de uitgangspunten voor het gemeente brede woningbouwprogramma voor de periode 2019 t/m 2028. Voor de gehele gemeente is voor deze periode een opgave vastgesteld van 710 woningen, waarvan 65 in de kern Heumen. In de periode 2019 t/m 2021 zijn in Heumen 60 woningen opgeleverd, dus de restantopgave is 5 woningen.

Het bouwplan dat dit bestemmingsplan mogelijk moet maken, voorziet in 26 wooneenheden. De restant opgave van 5 woningen wordt daarmee dus ruimschoots overtroffen. De raad heeft in zijn besluit van 20 februari 2020 echter tevens betrokken dat er specifieke aandacht moet zijn voor de realisering van gemeenschappelijke woonvormen en wonen met zorg en dat de kansen die zich daarvoor voordoen benut moeten worden. Ook de woningbehoefte in het algemeen zoals die zich heeft ontwikkeld sedert het besluit van de raad m.b.t. het woningbouwprogramma, rechtvaardigt dat wordt geanticipeerd op de op stapel staande herziening van de (sub)regionale woonagenda en dat dus meer wordt gebouwd.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Flora en fauna

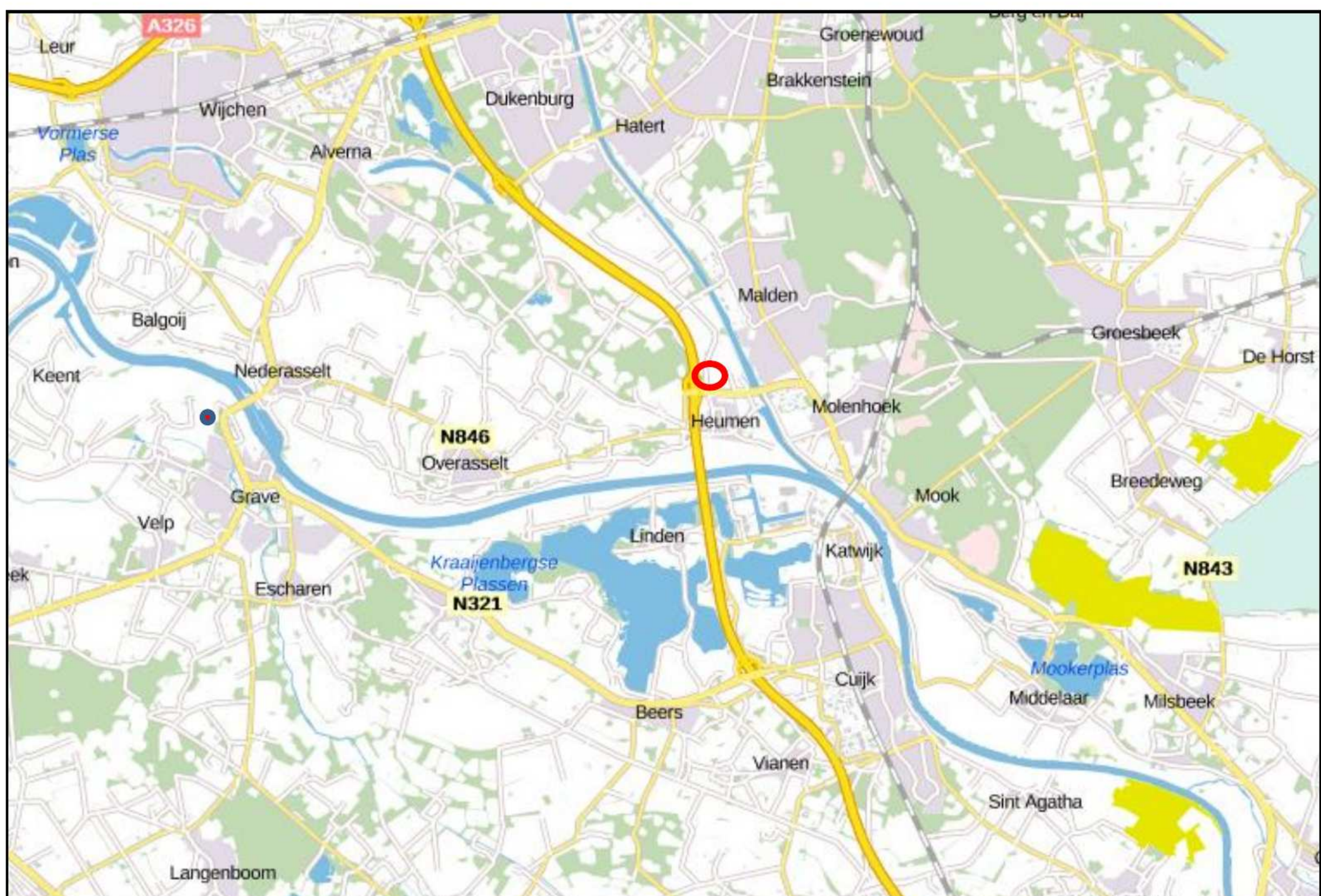
Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van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

Gebiedsbescherming

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

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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Natura2000 gebieden of andere beschermde gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is de Sint Jansberg (Limburg) op circa 6 km, De Bruuk op 7,5 km en Oeffelter Meent in Noord-Brabant op 9 km.



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

Voor de bestemmingswijziging om een woonzorgcomplex te realiseren op een voormalige landbouwbedrijf aan de Looistraat in Heumen binnen de gemeente Heumen dienen de effecten van de bouw en het gebruik van het woonzorgcomplex op de locatie in relatie tot het plan/project te worden onderzocht. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd naar de

stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden, met behulp van de Aerius Calculator. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het onderzoek zijn de uitgangspunten en resultaten van de berekeningen van de stikstofdepositie met AERIUS Calculator vastgelegd. Uit het onderzoek volgt dat bij de bouwfase het projecteffect niet relevant is. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik niet toe door het toevoegen van een woonzorgcomplex ten opzichte van het vergunde landbouwbedrijf. Uit de berekening van de beoogde situatie enkel vanuit het woonzorgcomplex blijkt de stikstofdepositie op omliggende gebieden echter op zichzelf al nihil en daarmee heeft dit ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze bestemmingswijziging.

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

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

Het NNN is op provinciaal niveau begrenst in het Gelders Natuur Netwerk (GNN), vastgelegd in de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2).

Het plangebied ligt op een afstand van circa 350 meter tot een gebied dat deel uitmaakt van het GNN. Dit is ten westen van de A73 gelegen (Overasseltse en Hatertse Vennen).

Gelet op afstand tot de beschermde gebieden en de aard van de ingreep (omzetting van agrarisch naar wonen) is een aantasting van de waarden van het NNN c.q. een significant effect op Natura 2000-gebieden niet aan de orde.

Soortenbescherming

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

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van

werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Onderzoek

Voor het plan is in het voorjaar 2021 een quick scan flora en fauna uitgevoerd in de vorm van een bureau- en een veldonderzoek (zie bijlage). De planlocatie wordt hierin gekenmerkt als een grotendeels verhard agrarisch bedrijfsperceel in een agrarisch cultuurlandschap, welke intensief voor akkerbouwdoeleinden wordt gebruikt.

Door het literatuuronderzoek is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in maart 2021 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 22 maart 2021, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de bedrijfswoning, berging en aardappelloods zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna. De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de bebouwing en de hierop volgende nieuwbouw van een woonzorggebouw, wordt het karakter van het gebied niet wezenlijk beïnvloed. Het open karakter in de omgeving blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

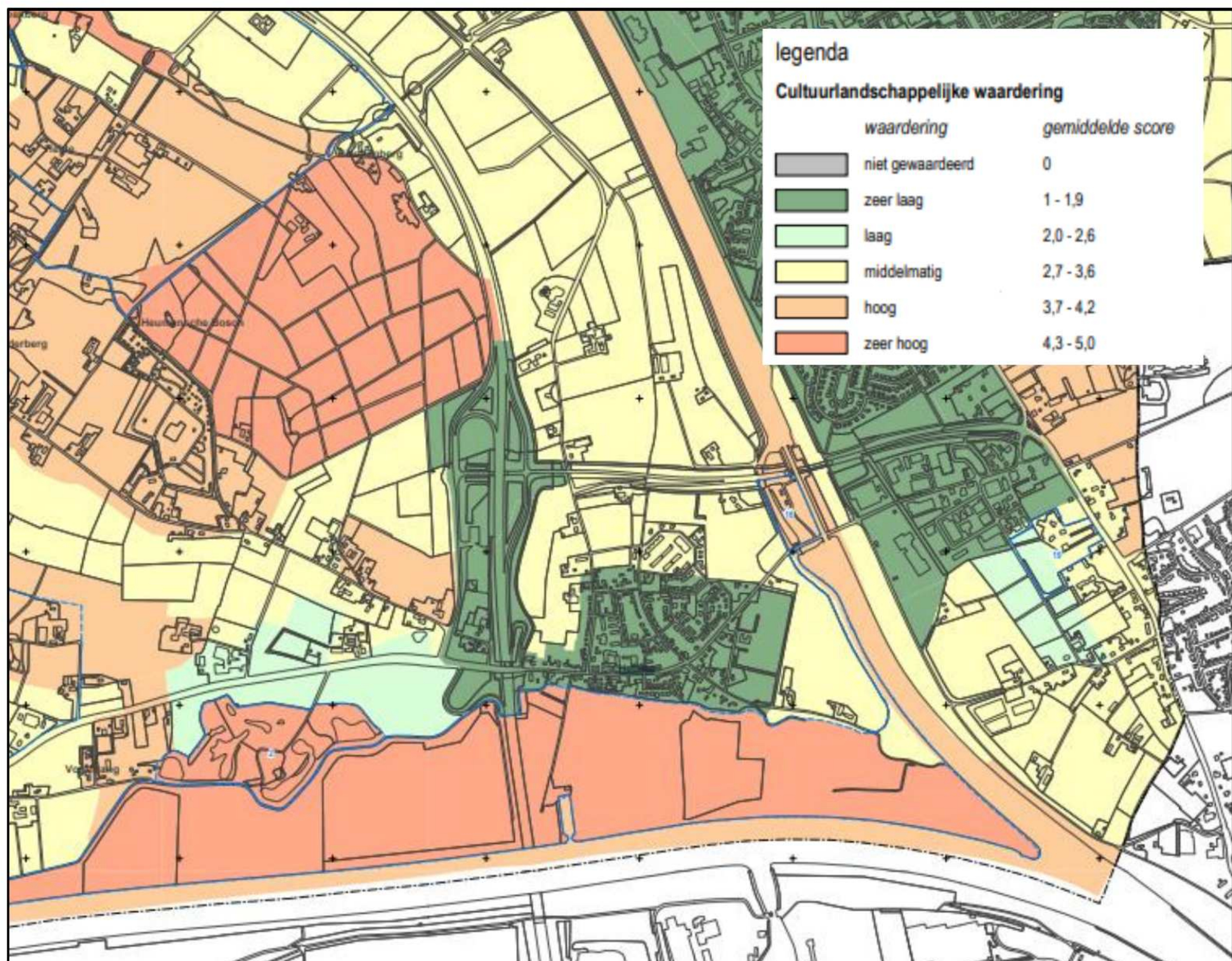
Uit de quick scan volgt dat er geen belemmeringen gelden voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

4.2 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Dit is later verankerd in de Erfgoedwet. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor

cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

De gemeente Heumen beschikt over een cultuurhistorische waarderingskaart van het landschap. De omgeving van het plangebied wordt als 'zeer laag' en 'middelmatig' gewaardeerd. In dit plan zijn geen gronden, bouwwerken of landschapselementen aanwezig met een cultuurhistorische waarde. Het woon zorg complex wordt gerealiseerd binnen de grenzen van het huidige bouwperceel. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het complex.



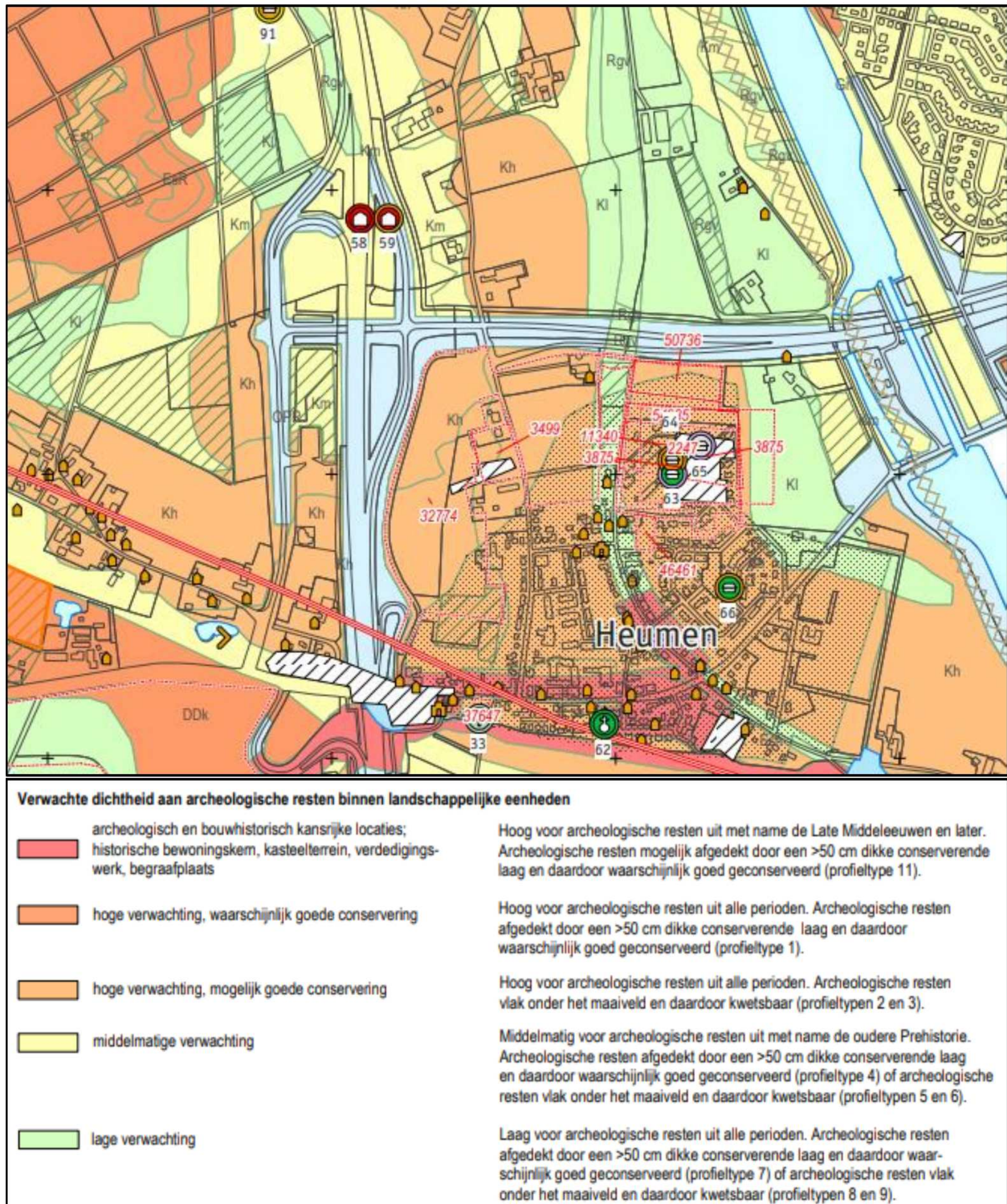
Figuur 4.2: Cultuurlandschappelijke waarderingskaart [gemeente Heumen]

4.3 Archeologie

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

In Nederland is het verdrag van Malta geïmplementeerd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die later weer is overgegaan in de Erfgoedwet. Door middel van de Erfgoedwet is de omgang met het bodemarchief verankerd in onder andere de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van

werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen meegenomen worden.



Figuur 4.3: archeologische verwachtingenkaart [gemeente Heumen]

De gemeente Heumen beschikt over een archeologische verwachtingenkaart en beleidadvieskaart. Het plangebied heeft een hoge verwachtingswaarde. In het

bestemmingsplan heeft dit geleid tot de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting 1". Voor deze gronden is een omgevingsvergunning nodig voor bouw- en grondwerkzaamheden van meer dan 500 m² en dieper dan 0,4 m in de grond.

Voor de locatie aan de Looistraat 32a in Heumen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage) in verband met de aanvraag van een bestemmingsplanwijziging voor de nieuwbouw van een woonzorgcomplex.

Het plangebied heeft een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is een lage verwachting aan het plangebied toegekend, omdat het plangebied onbebouwd is in de periode 1820 tot ca. 1930. Na 1930 zijn grote delen van het plangebied niet bebouwd. Ter hoogte van de huidige aardappelloods en een voormalige kippenstal worden geen archeologische resten meer verwacht, omdat deze onderkelderd waren tot 1,0 a 1,2 rn-mv. Onder de overige bebouwing is het niet uitgesloten dat deze zijn gefundeerd op staal in de top van het pleistocene beddingzand dat binnen 1 a 2 rn-mv voorkomt.

Op grond van het bureau-onderzoek wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek om de aard en intactheid van de bodemopbouw te bepalen. In de niet onderkelderde en niet door archeologisch veldonderzoek onderzochte delen zal de huidige archeologische dubbelbestemming behouden moeten blijven. Ook buiten het toekomstige bouwvlak kan archeologisch veldonderzoek nodig zijn. Dit is het geval als ondergrondse sloopwerkzaamheden dieper dan 30 cm -mv nodig zijn bij de woning of als de bijgebouwen een fundering krijgen die groter is dan de eerder genoemde omvang. Het advies is gegeven voor de huidige plannen, bij de uitvoer van andere ingrepen zal er opnieuw een advies gegeven moeten worden. Als archeologisch booronderzoek niet haalbaar is voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging adviseert KSP Archeologie om de huidige archeologische dubbelbestemming over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dan wordt voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning geadviseerd om het archeologisch veldonderzoek uit te voeren.

Door het bevoegd gezag (gemeente) is een selectiebesluit genomen. Hierin wordt voorgesteld om eerst een verkennend booronderzoek uit te voeren binnen het ruimtebeslag van het gehele plangebied en op basis van die bevindingen in eerste instantie te besluiten tot al dan geen vervolgonderzoek. Het ligt voor de hand dat dat in de vorm van een karterend booronderzoek zal zijn. Ten aanzien van het overige advies in relatie tot de sloop en realisatie wil de gemeente eerst de onderzoeksresultaten afwachten.

Conclusie is dat de archeologische dubbelbestemming op het perceel vooralsnog gehandhaafd blijft. Na uitvoering van het verkennend booronderzoek (na de bovengrondse sloop van de loods) zal het archeologisch vervolgtraject bepaald worden.

4.4 Mobiliteit en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie in de huidige situatie is gering. De planlocatie is gunstig gelegen voor autoverkeer ten opzichte van de hoofdwegenstructuur. De Looistraat sluit aan op de provinciale N271 en A73. Ook voor fietsverkeer is de locatie gunstig

gesitueerd, nabij de kern Heumen en Malden. Via het openbaar vervoer is de locatie maar beperkt bereikbaar, met de buurtbus die stopt in het centrum van de kern Heumen.

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief zal beperkt zijn. De nieuwe functie laat zich vergelijken met een verpleeg- en verzorgingstehuis. De bewoners zijn zorgbehoevend en verblijven grotendeels permanent op het complex. Het aantal bezoekers en zorgverleners zal ook beperkt zijn. Gezien het verkeersluwe karakter van de straat en de ligging nabij de hoofdwegenstructuur zal dit beperkte aantal verkeersbewegingen geen problemen veroorzaken.

Gezien de doelgroep, die veelal gebruikt maakt van hulpmiddelen, is het wenselijk dat deze veilig een ommetje naar het dorp kunnen maken. Daarom zal voorzien worden in de aanleg van een voetpad aan de oostzijde van de Looistraat, over de gehele breedte van het perceel en in de openbare ruimte. Het voetpad sluit in Heumen aan op de bestaande structuur via een veilige oversteek. Planologisch past dit voetpad grotendeels binnen de bestemming Verkeer van de Looistraat. Ter plaatse van de watergang die de Looistraat kruist, wordt via een aanduiding de aanleg mogelijk gemaakt. Het voetpad wordt door initiatiefnemer zelf gerealiseerd. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken hierover vastgelegd.

Het plan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex met 26 wooneenheden voor ouderen en eventueel hun partners. Hiervoor worden de parkeernormen van het CROW gebruikt voor de categorie "Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)". Hiervoor geldt een norm tussen 1,0 en 1,8 parkeerplaatsen per woning. De omgeving biedt geen mogelijkheid om uit te wijken voor parkeren. Uitgaande van de gemiddelde parkeernorm zijn derhalve voor het woonzorgcomplex 36 parkeerplaatsen te realiseren. Het parkeren van auto's zal volledig op eigen terrein plaats vinden. Er wordt een parkeervoorziening gerealiseerd voor 36 auto's. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van het complex.

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

4.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur en nutsvoorzieningen (water en elektra). De huidige drukrioleringscapaciteit is niet afdoende om het afvalwater van het woonzorgcomplex te verwerken. De capaciteit dient dan ook uitgebreid te worden middels een nieuw drukrioolgemaal met voldoende capaciteit. De kosten hiervoor en de aansluiting op het rioolstelsel zijn voor rekening van initiatiefnemer.

5. Milieuhygiënische en omgevingsaspecten

5.1 Bodem en grondwater

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

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

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Verder is onderzoek gedaan naar aanwezigheid van asbest volgens de NEN 5707. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Tijdens de onderzoekwerkzaamheden is zintuigelijk bijmenging met baksteenpuin waargenomen. In het mengmonster van de bovengrond zijn gehalten aan PAK en Kobalt gemeten boven de achtergrondwaarden. In de ondergrond zijn van de onderzochte parameters geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten. Uit de resultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, lood, molybdeen en nikkel, alsmede sterk verontreinigd is met koper. De verhogingen aan metalen in het grondwater zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes en staan niet relatie tot het gebruik van het perceel. Er is geen aanleiding voor het doen van nader onderzoek.

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen aanleiding tot nader onderzoek en is geen belemmering voor de voorgenomen bouw van het woonzorgcomplex.

5.2 Geluid

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

De realisering van een woonzorgcomplex is een nieuw geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Vanwege de ligging nabij de Jan.J. Ludenlaan, de A73 en de Looistraat, dient derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de berekeningsresultaten van het akoestisch onderzoek (zie bijlage) blijkt ten gevolge van de Rijksweg A73 en de N271 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en

meetvoorschrift geluidhinder 2012), overschreden wordt op alle gevels van het nieuwe woonzorggebouw. De maximale grenswaarde (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) wordt nergens overschreden, door de toepassing van een dove gevels ter plaatse van de voorgevel, rechter zijgevel, voorste deel linker zijgevel en voorste gedeelte achtergevel. De hoogste geluidsbelasting op de gevels bedraagt 53 dB op het achterste gedeelte van de linker zijgevel. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke correctie conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor de nieuwbouw woongebouw een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

Voor de linker zijgevel en achtergevel dienen hogere waarden te worden aangevraagd, conform tabel 5.2. Bij de indeling van het woonzorggebouw dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste zijde gesitueerd te worden (aan de zijde van de binnenplaats). In voorliggend plan heeft het woonzorggebouw geluidsluwe gevels (geluidbelasting lager dan 48 dB). Verder dient bij het ontwerp van het gebouw, rekening te worden gehouden met de locatie van de buitenruimte. Deze dient ter plaatse van de meest geluidluwe zijde te worden gepositioneerd (binnenplaats).

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen is maximaal 62 dB ter plaatse van de achtergevel. Als er een gevelwering van 29 dB wordt gerealiseerd is het binnenniveau in de woning maximaal 33 dB. Er wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in zowel de Wet/Besluit geluidhinder (o.a. indelingseisen en geluidluwe gevels). Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten het nieuwe woonzorggebouw als goed betiteld kan worden.

5.3 Luchtkwaliteit en fijn stof

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

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

Voor het vaststellen of de grenzen voor het 'niet in betekenende mate' worden overschreden, is gebruikgemaakt van de NIBM-tool (bron: voormalig Ministerie VROM en InfoMil). De tool is geactualiseerd op basis van de NIBM-grens van 3%. In de navolgende tabel is de uitkomst van deze berekening opgenomen. Daarbij is uitgegaan van een worst case scenario van 100 voertuigbewegingen.

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

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,05
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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

Hieruit blijkt dat het woonzorgcomplex niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De uitvoering van een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

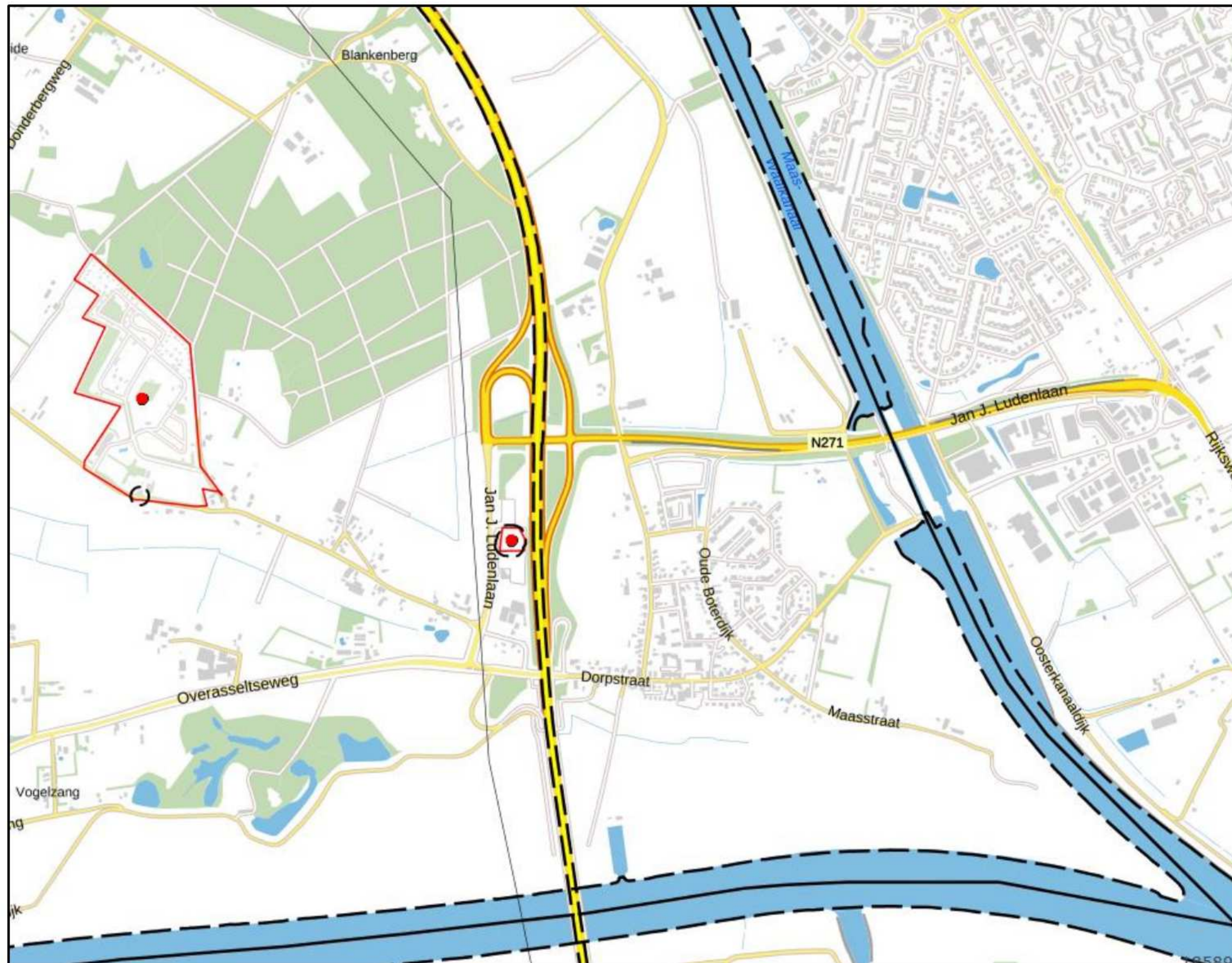
Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het

invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

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



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

Uit de kaart blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle activiteiten plaatsvinden. Wel ligt het plangebied nabij de autosnelweg A73. Over de snelweg A73 vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. De A73 heeft, conform het Basisnet Wegen, een veiligheidszone en een Plasbrandaandachtsgebied (PAG). De veiligheidszone bedraagt 15 m gemeten van het midden van de weg (A73, afrit 1a Wijchen – afrit 3 Malden). Het PAG bedraagt 25 m uit de rand van de dichtstbijzijnde gelegen rijstrook. Het plangebied ligt op circa 150 m van de rand van de dichtstbijgelegen rijstrook. Er bestaat geen overlap met de veiligheidszone en het PAG. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat externe veiligheid voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen oplevert.

5.5 *Bedrijven en milieuzonering*

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

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

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

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

Het woonzorgcomplex kan op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als een categorie 2 activiteit aangemerkt worden. Dit type heeft een maximale richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies in verband met geluid. Binnen een straal van 30 meter van de locatie bevinden zich geen woningen van derden. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand tot milieugevoelige locaties in de omgeving.

Andersom is een woonzorgcomplex zelf ook een milieugevoelige functie. In de omgeving bevinden zich de volgende activiteiten en bedrijven:

type	adres	Afstand benodigd VNG brochure	Afstand feitelijk
Museum	5.1.2e	10 m	140 m
Dierenbegraafplaats	Nabij 5.1.2e	10 m	120 m
Grondverzetbedrijf	5.1.2e	50 m	240 m
Veehouderij schapen	5.1.2e	50 m	370 m
Groenten en fruit	5.1.2e	30 m	280 m
Melkveehouderij	5.1.2e	50 m	320 m

Uit dit overzicht blijkt dat het woonzorgcomplex niet gesitueerd is binnen de richtafstand van activiteiten en bedrijven.

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

6. Waterparagraaf

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Beleid waterschap

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

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

6.3 Gemeentelijk waterbeleid

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

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

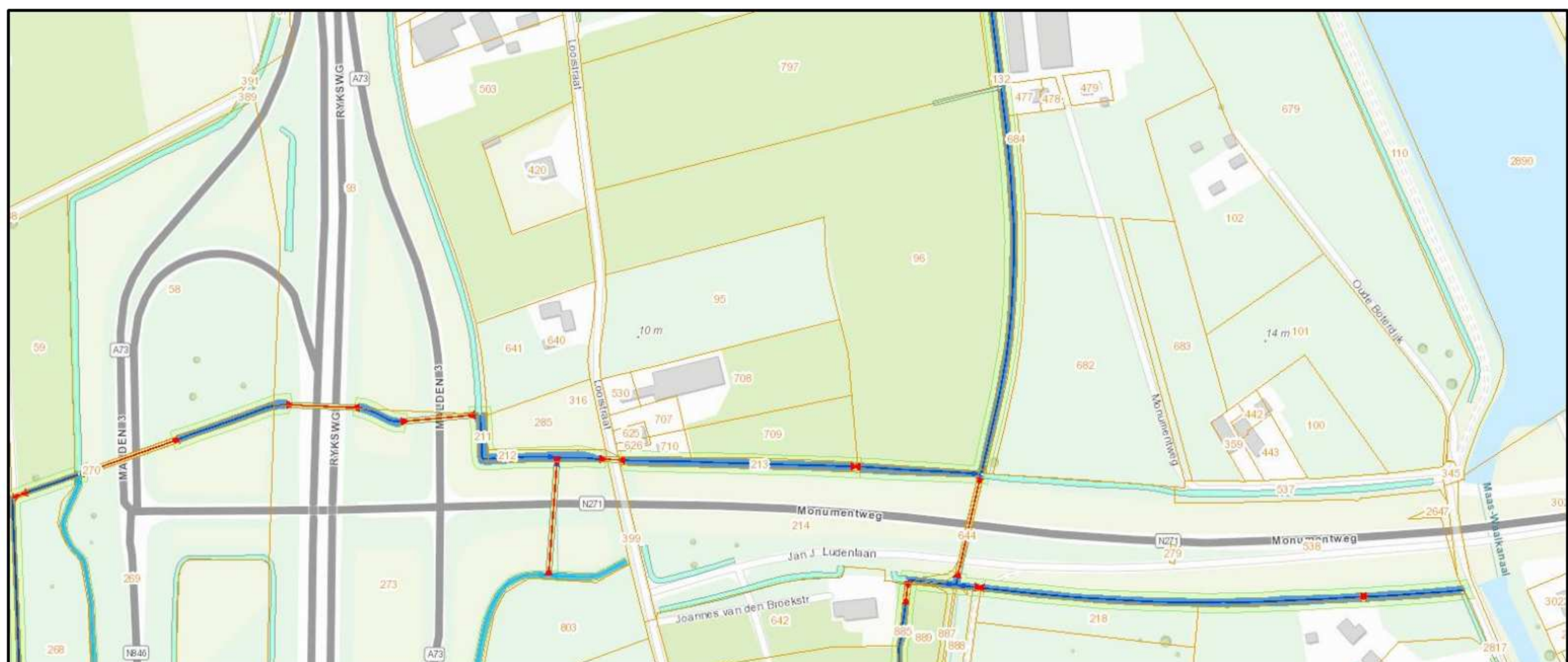
Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater, voor zover dit niet ter plaatse te verwerken is. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden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

6.4 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Maas. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden (Omgevingsverordening Gelderland).

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld ligt op ca. 9 m boven NAP. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zandgrond en deels opgehoogde jonge rivierklei. Het plangebied ligt in grondwatertrap VII. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 1,1 m beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt op circa 1,9 m beneden maaiveld.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied ligt een A-watergang die zorgt voor de afwatering van het gebied. Op grond van de Keur dient een strook van 5 meter vanuit de insteek vrijgehouden te worden voor onderhoud en beheer. In het plan is hier rekening mee gehouden door het plangebied buiten de onderhoudszone van de watergang te houden.



Figuur 6.1: uitsnede Legger [Waterschap Rivierenland]

6.5 Uitwerking waterparagraaf

Het plan ziet op de transformatie van een agrarische bedrijfslocatie naar een kleinschalig woonzorgcomplex. Relevant daarbij is de vraag of er sprake is van toename van verhard oppervlak. Op de bedrijfslocatie wordt de bestaande bebouwing en verharding grotendeels gesloopt c.q. verwijderd. In totaal betreft dit circa 1.375 m² bebouwing en 1.280 m² erfverharding, totaal circa 2.655 m².

In de nieuwe situatie wordt er een woonzorgcomplex gebouwd met een footprint van circa 1.150 m², 300 m² overige gebouwen en circa 1.000 m² erf aangelegd (parkeren, paden), totaal circa 2.450 m². Het plan leidt derhalve niet tot een toename van verhard oppervlak. Er hoeft derhalve geen compenserende waterberging gerealiseerd te worden.



Figuur 6.2: te verwijderen gebouwen en verharding

Hemelwater

In de huidige situatie wordt bijna al het water via oppervlakkige lozing op de rijbaan geloosd. En deels op het naastgelegen bouwland perceel. Via een aantal kolkjes in de berm wordt het nu indirect in de watergang geloosd.

In de nieuwe situatie zal het hemelwater op het eigen terrein verwerkt moeten worden. Ook het oppervlakkig lozen naar de openbare ruimte is niet toegestaan. Het hemelwater wordt daartoe afgekoppeld en verwerkt op het eigen perceel.

Daarbij lijkt een infiltratiesysteem in de grond op deze locatie niet mogelijk aangezien de meeste infiltratiesystemen zoals kratten 50 cm boven de GHG moeten komen te liggen, doorgaans 40 cm hoog zijn en de GHG hier op -1,10 –MV ligt. Alternatief is de aanleg van één of meer wadi's of een bergingssloot op de oostelijke perceelsgrens, waar het hemelwater naar toe geleid wordt en ter plaats kan infiltreren. Deze mogen niet rechtstreeks afwateren op de naastgelegen watergang. Het waterhuishoudkundig plan zal aan de T=100+10% worden getoetst (66,4 mm/m² verhard oppervlak). Dit betekent dat voorzien moet worden in een bergingscapaciteit van $2450 \times 66,4 = 164 \text{ m}^3$. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte, zoals bijvoorbeeld tussen de parkeervoorzieningen, als onderdeel van de landschappelijke

inpassing of op de onbebouwde gronden van het perceel. Dit wordt verder uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van het complex wordt in de huidige situatie afgevoerd op het drukriool dat aan de voorzijde van de locatie loopt. Het bestaande gemaaltje waar nu de 2 woonhuizen op zijn aangesloten is niet geschikt en bedoeld om de verhoogde hoeveelheid van afvalwater van het woonzorgcomplex weg te pompen. Dit blijkt uit de berekeningen van de gemeente. Het gemaaltje zal moeten worden vervangen door een gemaal met voldoende capaciteit en aansluiting op de riolering in het dorp. Dit is een uitvoeringsaspect dat door initiatiefnemer zelf uitgevoerd wordt. Daarbij dient de aanleg en installatie conform specifieke voorwaarden van de gemeente, uitgevoerd te worden. De kosten voor de aanpassing zijn voor rekening van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden hiertoe aanvullende afspraken vastgelegd over de aanleg en de kosten van deze voorziening.

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater. Binnen het plangebied, wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in het Waterplan Heumen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Overleg Waterschap

Het plan is ingevoerd in de digitale watertoets. Uit deze toets volgt dat voor dit plan de normale procedure gevolgd moet worden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Anterieure overeenkomst

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

Planschade

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

Conclusie

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaaren en beroepsprocedures.

7.3 Omgevingsdialoog

Teneinde de directe omgeving op voorhand te informeren over en te betrekken bij het plan, is door initiatiefnemer een dialoog met de omgeving gevoerd over de beoogde ontwikkeling en de opzet van het plan.

Initiatiefnemer heeft daartoe direct belanghebbenden benaderd en het plan toegelicht. Dit betreft de adressen Looistraat 34 en Looistraat 55.

Bewoner 5.1.2e heeft het plan voor kennisgeving aangenomen en verder geen reactie gegeven.

Met bewoners 5.1.2e is eveneens het plan besproken en toegelicht. Hier speelde de optie om een deel van de gronden hiervan te verwerven waarop de landschappelijke inpassing gerealiseerd kon worden. Door 5.1.2e is aangegeven deze gronden niet af te willen staan. Hierdoor is het oorspronkelijke plan qua opzet op detailniveau aangepast. Met het plan om de varkenshouderij om te zetten naar een woonzorgcomplex kon ingestemd worden door 5.1.2e.

8. Afwegingen

Met betrekking tot het voornemen om de agrarische bedrijfslocatie aan de 5.1.2e en 32a in Heumen om te zetten in een kleinschalig woonzorgcomplex, kan de volgende afweging gemaakt worden:

- Het plan betreft de effectuering van de overeenkomst uit 2012 tussen gemeente en initiatiefnemer, waarbij de beoogde ontwikkeling planologisch geborgd wordt in dit plan door het toekennen van de juiste bestemming aan de gronden;
- Het plan past binnen de kaders van het provinciaal en gemeentelijke beleid. Het plan voorziet namelijk in een passende herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarmee bijgedragen wordt aan nieuwe vormen van plattelandsverbreiding en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Het gemeentelijk woonbeleid stimuleert en ondersteunt initiatieven voor nieuwe woonconcepten. Met dit plan wordt bijgedragen aan de behoefte voor ouderen of vergelijkbare zorgbehoevende die in een woonzorgplex willen wonen in een landelijke omgeving. Kwantitatief past het plan binnen de afspraken van de Regionale Woonagenda.
- In deze ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat het voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening;
- vanuit de omgeving zijn er geen belemmeringen vanuit natuur, landschap, cultuurhistorie, waterhuishouding of milieu die het realiseren van het initiatief op deze locatie in de weg staan;
- Het plan leidt niet tot relevante waterhuishoudkundige effecten. Uitvoering vindt plaats binnen de uitgangspunten van het duurzaam waterbeheer van het Waterschap Rivierenland en gemeente Heumen;
- ook kan gesteld worden dat er geen onevenredige negatieve effecten zullen optreden naar de omgeving;
- de te verwachten verkeerseffecten zijn verwaarloosbaar en passen in het lokale verkeersbeeld. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

Geconcludeerd kan worden dat het plan ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving.

9. Juridische regeling

9.1 De uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Heumen. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

9.2 De bestemmingsregeling

Met het voorliggende plan wordt de agrarische bestemming van de locatie omgezet naar een woonbestemming. Deze bestemming beslaat grotendeels het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. Met dit bestemmingsplan komt de agrarische bestemming van het perceel te vervallen waar de woonbestemming gerealiseerd gaat worden. Het achterste deel van het bouwvlak behoudt haar agrarische bestemming, maar de bouw mogelijkheden komen te vervallen.

Binnen de woonbestemming is de realisering van het woon zorg complex mogelijk. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan is de contour van het bouwvlak voor dit complex bepaald en vastgelegd op de verbeelding. Binnen dit bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage en maximale bouwhoogtes. Hiermee wordt het planologisch kader voor dit complex in het bestemmingsplan geborgd. Buiten het bouwvlak waar het hoofdgebouw komt, mogen bijgebouwen opgericht worden tot maximaal 300 m².

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming. Hiervoor gelden de bouwregels zoals die voor woningen in het buitengebied gehanteerd worden.

De onbebouwde gronden krijgen een functie als tuin en erf. Op deze terreingedeeltes mogen de bijbehorende voorzieningen als ontsluiting, parkeren, tuin en landschappelijke inpassing gerealiseerd worden. Ten behoeve van de aanleg van een voetpad is een functie-aanduiding opgenomen.

In de regels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen die planologisch de sloop van bebouwing en de landschappelijke inpassing borgt.

Verder ligt over de gronden de dubbelbestemming Waarde-Archeologische verwachting 1. Dit ter bescherming van het archeologisch belang bij bouwwerkzaamheden en bodemingrepen. De juridische regeling hiervoor is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Verder voorzien de regels in de gebruikelijke inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotbepalingen. Deze zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

10. De procedure

10.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan aangeboden aan de Provincie Gelderland.

De Provincie heeft bij brief van 22 juli 2022 een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan: 'In het plan speelt het provinciale belang 'stedelijke ontwikkeling' een rol. U heeft dit belang goed meegewogen in het plan. Als het plan niet wijzigt, rakend aan provinciale belangen, hoeft u het ons in ontwerp niet toe te sturen.'

Het advies is als bijlage bijgevoegd.

10.2 Ontwerp bestemmingsplan

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

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

10.3 Zienswijzen

PM

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	Pagina('s): 3 6 8 9 10 11 12 13 14 24 37 43 44