

Toelichting

Looistraat 59 en 61 Heumen

IMRO-idn:	NL.IMRO.0252.BUbpLooistraat61-OW01
planstatus:	ontwerp concept
datum:	juni 2020

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebiedsvisie	9
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Bodem	20
4.4	Wegverkeerslawaaï	20
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Geur	22
4.8	Waterparagraaf	23
4.9	Ecologie	24
4.10	Cultuur & archeologie	25
4.10.1	Cultuurhistorie	25
4.10.2	Archeologie	26
4.11	Verkeer en parkeren	28
Hoofdstuk 5	Juridische opzet	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Algemene opbouw van de regels	29
5.3	Dit bestemmingsplan	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Overleg en inspraak	33

Overzichtskaart



Globale ligging plangebied, bron: PDOK – publieke dienstverlening op kaart

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Looistraat 59 en 61 Heumen ligt een 2 woningen, een bedrijf in grondverzet en sierbestrating, en een agrarisch perceel.

Het huidige gebruik van het gebied komt niet volledig overeen met het bestemmingsplan, dit betreft met name de bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan is de locatie Looistraat 61 opgenomen als een bedrijf voor grondverzet en een bedrijfswoning, Looistraat 59 is een 'burger' woonhuis. Met dit bestemmingsplan worden de huidige bedrijfsactiviteiten van in hoofdzaak grondverzet en sierbestrating vastgelegd, de beide woningen worden als burgerwoonhuizen bestemd.

Een inrichtingsplan is onderdeel van dit bestemmingsplan ter borging van een landschappelijke inrichting.

Met dit bestemmingsplan worden de afspraken tussen gemeente en grondeigenaar planologisch vastgelegd, naar aanleiding van de handhaving door de gemeente in de voorafgaande periode aangaande de bedrijfsactiviteiten ter plekke.

Planologische wijziging in hoofdlijn

De bedrijfswoning wordt bestemd naar burgerwoonhuis.

De oppervlakte met de bestemming bedrijf wordt enigszins verkleind doordat een deel de bestemming wonen krijgt. De bestaande bedrijfsgebouwen worden opgenomen als oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Als bedrijfsactiviteiten worden opgenomen grondverzet en bestrating, (detail-)handel en opslag in bestratingsmaterialen, zand, grond en spit, een showtuin en een in pandige caravanstalling. Een inrichtingsplan ter borging van de landschappelijke inpassing is onderdeel van het bestemmingsplan.

Voor het agrarische perceel eraanast wordt het gebruik als dierenweide toegevoegd, dit komt overeen met het huidige gebruik

Met het plan worden geen extra woningen of andere bouw mogelijkheden opgenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de Teerse Sluispolder ten noorden van Heumen, in het buitengebied. Direct westelijk ligt de A73, ca. 300 meter noordelijk van de N271 Jan J. Ludenlaan, de doorgaande weg naar Malden en ca. 500 meter ten oosten ligt het Maas-Waalkanaal.

Het plangebied omvat de kadastrale percelen Heumen sectie I nrs 912, 911 en 503 (gedeeltelijk), samen groot ca. 14.500m².

De omgeving aan de noord en oostkant zijn agrarische bedrijven met landerijen, aan de zuidkant ligt een dierenbegrafplaats en het ateliermuseum Jac Maris.



vooraanzicht van de beide woningen en op de achtergrond bedrijfsbebouwing

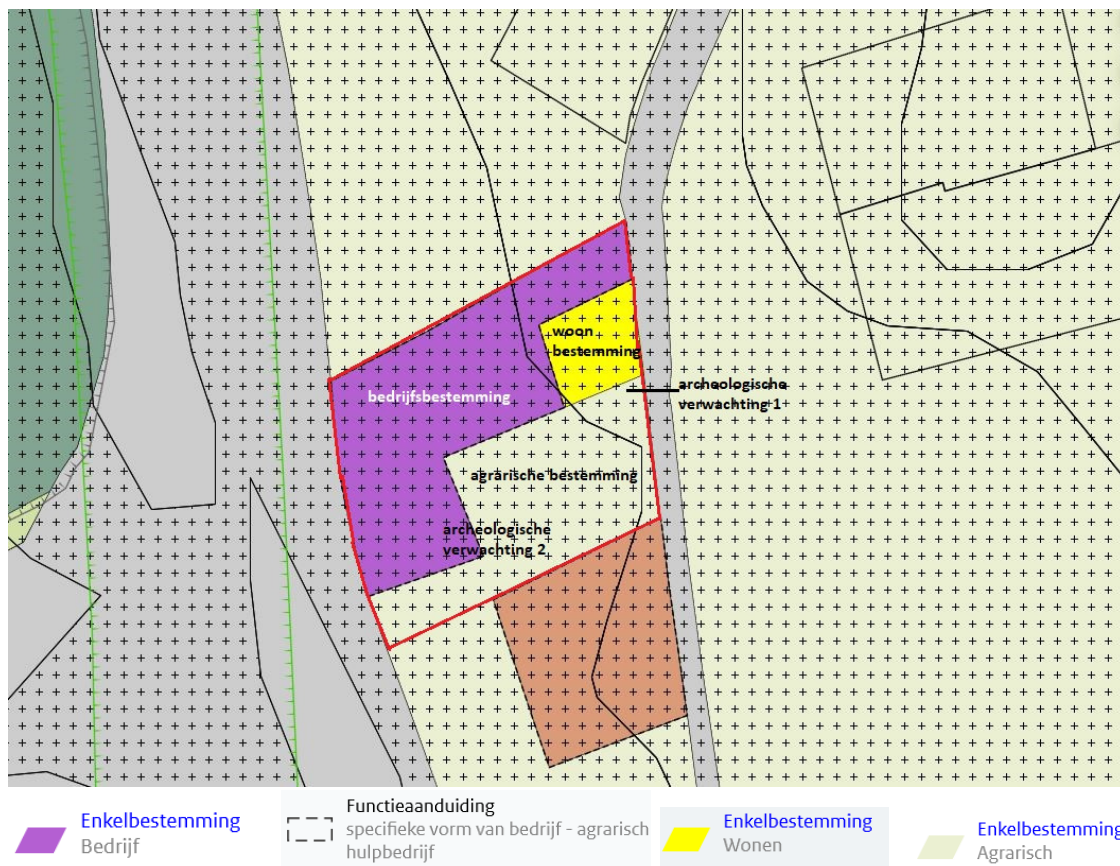


luchtfoto omgeving met aanduiding van het plangebied, bron: kadaster

1.3 Geldend bestemmingsplan en afbakening plangebied

Voor deze locatie is het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009', vastgesteld 16 december 2010.

In dit vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming bedrijf met als specifieke aanduiding agrarisch hulpbedrijf, wonen en agrarisch opgenomen. Daarnaast op het westelijke deel de dubbelbestemming waarde – archeologische verwachting 2, en op een klein deel aan de oostelijke zijde waarde – archeologische verwachting 1, ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond.



verbeelding huidig bestemmingsplan met aanduiding plangebied en een deel van de legenda, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast is voor een deel van het plangebied op 20 oktober 2013 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik. Deze vergunning betrof het omzetten van de woning Looistraat 59 in een bedrijfswoning en Looistraat 61 in een burgerwoning – in het bestemmingsplan buitengebied was het juist andersom opgenomen, Looistraat 59 als burgerwoning en Looistraat 61 als bedrijfswoning.



besluitvlak van de omgevingsvergunning 30 oktober 2013, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de gebiedsvisie beschreven. Eerst komt de ruimtelijke structuur van de huidige situatie aan de orde en daarna de ruimtelijke en functionele beschrijving van de nieuwe ontwikkelingen.
- In hoofdstuk 3 is het ruimtelijk relevante beleidskader van de verschillende overheidslagen weergegeven voor zover dat op het plangebied van toepassing is.
- In hoofdstuk 4 worden de milieu- en omgevingsaspecten besproken als bodem en archeologie.
- In hoofdstuk 5 volgt de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling is vormgegeven.
- In hoofdstuk 6 tenslotte komen de economische uitvoerbaarheid en het gevoerde overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur, bestaande situatie

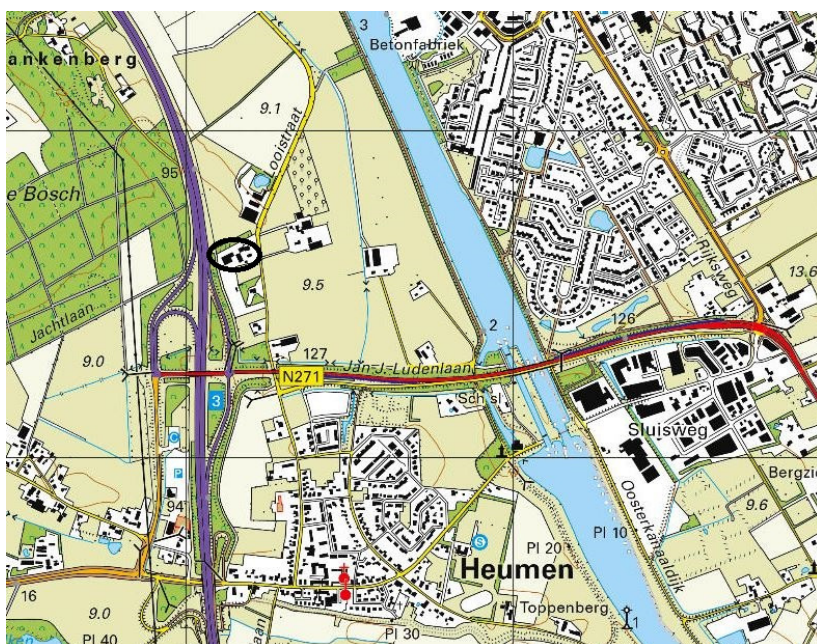
Historie

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kom van Heumen, aan de westkant van de Looistraat. De Looistraat loopt vanaf de bebouwde kom van Heumen naar het noorden richting Nijmegen. In het verleden maakte de weg onderdeel uit van de doorgaande weg van Heumen naar Nijmegen.

Door de aanleg van het Maas-Waalkanaal in de jaren '30 van de vorige eeuw en met name de aanleg van de A73 in de jaren '80 met de toegangsweg naar Malden, is het gebied enigszins geïsoleerd komen te liggen tussen deze beide grote infrastructuur.



topografische kaart 1985, bron: topotijdreis, kadaster



topografische kaart 2019, bron: topotijdreis, kadaster

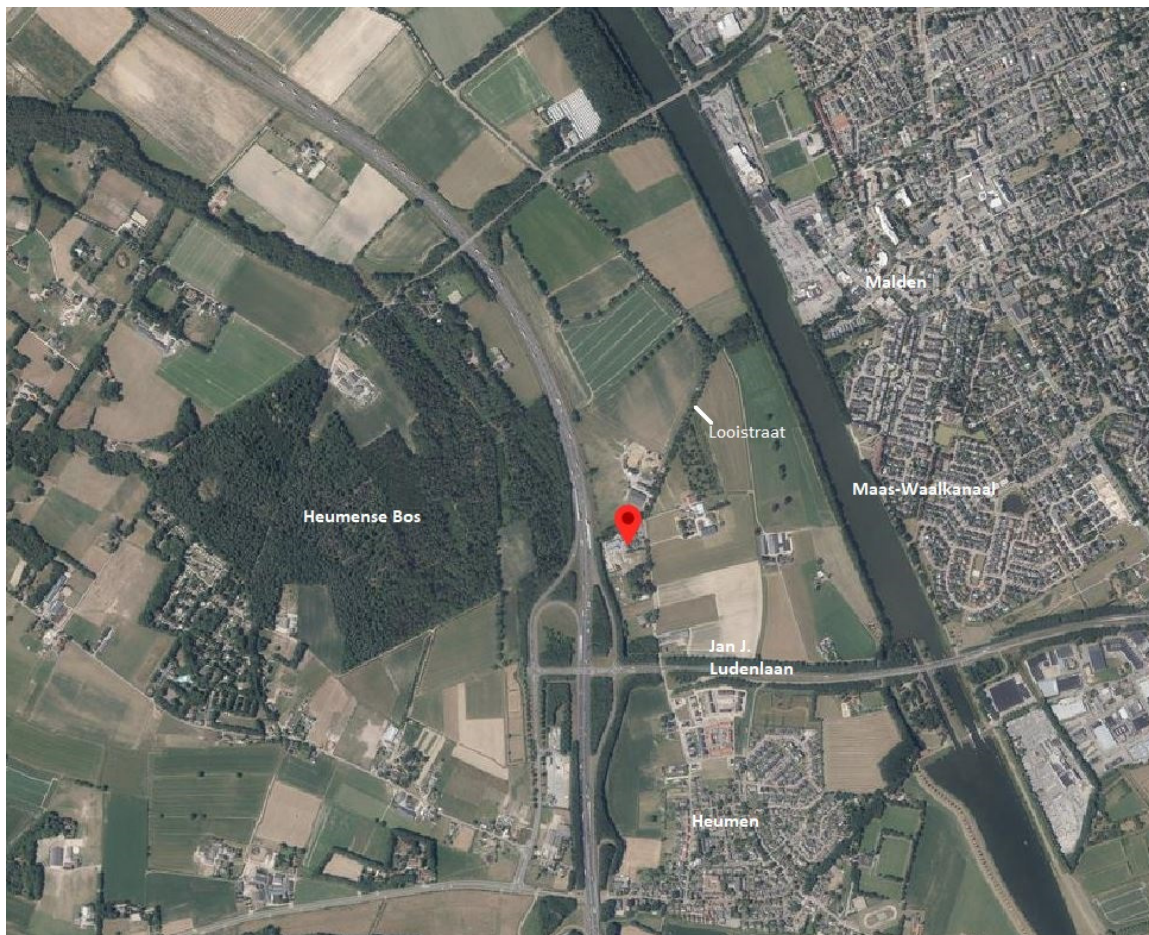
Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Heumen. Vanuit de richting van Heumen bepaalt de Jan J. Ludenlaan het einde van de bebouwing van de kern Heumen. Na de onderdoorgang van deze toegangsweg naar Malden begin het buitengebied.

De Looistraat is de doorlopende weg in deze smalle strook land Teerse Sluispolder tussen A73 en Maas-Waalkanaal. Overal in de omgeving is de snelweg of het kanaal ervaarbaar. Het is een open landschap met weilanden en enkele boerderijen. De aanwezige bebouwing is beperkt, met name direct aan de Looistraat.

Westelijk, aan de overzijde van de A73 ligt het Heumense Bos, overlopend in de Hatertse Vennen richting Alverna/Wijchen. Oostelijk, aan de overzijde van het kanaal liggen de uitbreidingswijken van Malden.

Doorsnijdingen van landweggetjes bepalen mede het beeld. Langs de Looistraat staan aan weerszijden bomen. Ter plekke van het plangebied zijn dit perenbomen, verderop is staan veelal zomereiken.



luchtfoto met aanduidingen, bij de rode pijl het plangebied



Looistraat



agrarisch bedrijf aan de Looistraat nabij plangebied

Bestaande situatie plangebied

Aan de wegzijde staan 2 woonhuizen met bijgebouwen. Op het erf van het bedrijf staan het hoofdgebouw en 3 grote loodsen. Daarnaast is een showtuin aanwezig en opslag voor het grondverzet en de handel. In het weiland staat een dierenverblijf.

Met dit bestemmingsplan wordt de bebouwing van het plangebied niet gewijzigd.



een deel van de showtuin



de twee woningen aan de Looistraat

2.2 Toekomstige situatie

De toekomstige situatie is qua bebouwing gelijk aan de bestaande situatie. Door het bestemmingsplan worden geen aanvullende bouwmogelijkheden gecreëerd.

Wel is er een inrichtingsplan opgesteld, dit is een landschappelijke strook langs het bedrijfsterrein aan de achterzijde. Voor een groot deel is dit een grondwal met begroeiing.



inrichtingsplan, zie ook bijlage 1 bij de regels, bron: Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA

Verkeer, toegangsinrit en parkeren

De Looistraat ligt buiten de bebouwde kom, de weg kent een snelheidsbeperking van 60km per uur. Het is een doorgaande weg, waarbij aan weerszijden fietssuggestie stroken zijn aangegeven.

Het bedrijf is toegankelijk vanaf een inrit aan de noordzijde van het plangebied, de woningen hebben ieder een eigen oprit vanaf de Looistraat.

Het parkeren wordt voor alle percelen op eigen terrein opgelost, op de percelen is daar voldoende ruimte voor.

De situatie van de inritten en het parkeren wijzigt niet door dit plan.

Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Bedrijf

Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde • Archeologische verwachting 1

Waarde • Archeologische verwachting 2

Aanduidingen

Gebiedsaanduidingen

Overige zone • landschappelijke inrichting

Overige zone • uitrit

Overig

Ondergrond

verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan

De vertaling van het inrichtingsplan leidt tot bovenstaande verbeelding voor het nieuwe bestemmingsplan.

Aan de zuid- en westkant is het bedrijfsdeel omgeven door een zone met landschappelijke inrichting. Voor de uitrit van het bedrijf is een zone opgenomen waarbij in de regels is bepaald dat dit uitsluitend een uitrit is waar geen opslag mag worden gedaan.

Er zijn twee bestemmingsvlakken voor wonen en het overige deel blijft agrarisch.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond is een dubbelbestemming archeologische verwachting opgenomen, dit is conform het bestemmingsplan buitengebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden kort de algemene ruimtelijke relevante beleidskaders beschreven, waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig worden. Tot 2028 heeft het Rijk in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken
- de bereikbaarheid te verbeteren
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil resultaten boeken. Deze belangen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hieronder). Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Toepassing van de SVIR op het plangebied:

in het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het

gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Toepassing van het Barro op het plangebied:

Er zijn geen nationale belangen in het geding.

Ladder duurzame verstedelijking

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.6.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is in eerste instantie in werking getreden per 1 oktober 2012 en is aangepast per 1 juli 2017.

In artikel 3.6.1 lid 2 is opgenomen dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving is opgenomen van de behoefte 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.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Toepassing van de ladder op het plangebied:

In dit plan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is niet voorzien in nieuwe bouwmogelijkheden.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid en in de Omgevingsverordening de bijbehorende regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie regelmatig of de plannen moeten worden aangepast.

De laatste actualisatie van de omgevingsverordening betreft het actualisatieplan dat op 19 december 2018 is vastgesteld (Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening) en voor de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' eveneens vastgesteld op 19 december 2018.

Provinciale Omgevingsvisie Gelderland

De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en van strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. Bouwprogramma's voor nieuwe woningen zijn daarbij in regionaal verband afgestemd. Waar mogelijk kan lokaal maatwerk worden geleverd.

De strategie van de provincie om de doelen van 'duurzame economische structuurversterking' en 'een gezonde en veilige leefomgeving' te bereiken wordt gevoed door het besef dat stad en land elkaar nodig hebben. De provincie gaat voor:

- sterke steden, van belang voor toekomstige aantrekkingskracht, waar kennis zich samenbalt en waar veel jongeren naar toe trekken, waar ook nu al de meeste mensen wonen en werken;
- een vitaal platteland, waar mensen inspelen op grote veranderingen, waar inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst, een platteland met een eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde, waar kwaliteit en vitaliteit samen op gaan.

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie hanteert voor de bepaling van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro.

Toepassing van de provinciale ladder op het plangebied:

In het voorliggende plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro, zie hiervoor bij het rijksbeleid.

Omgevingsverordening

De doelstellingen uit de omgevingsvisie zijn juridisch vertaald in de omgevingsverordening. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee beleidsneutraal.

De omgevingsverordening richt zich net zo breed als de omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De omgevingsverordening heeft de status van een ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening.

Toepassing van de omgevingsverordening op het plangebied:

In het voorliggende plan is geen sprake van strijdigheid met regels van de omgevingsverordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de provinciale beleidskaders.

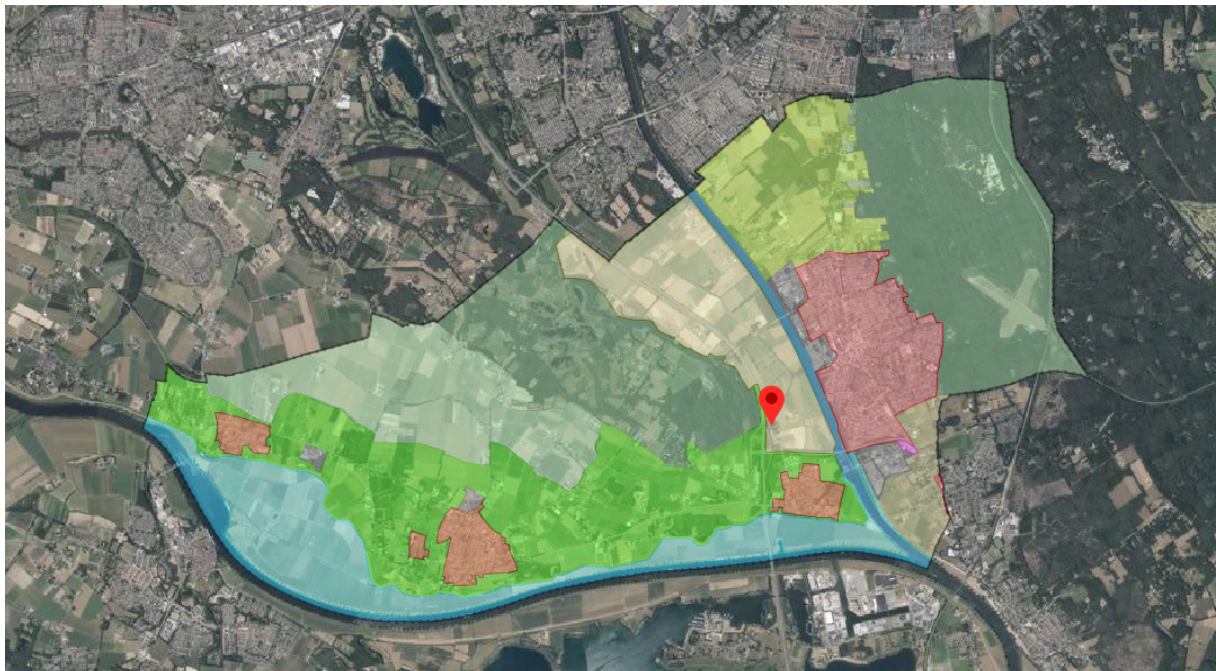
3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Heumen

De Structuurvisie Heumen 2025 vastgesteld op 13 februari 2014, geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Heumen voor de komende jaren.

Als identiteit is de gemeente Heumen primair te kenmerken als een gemeente met een landelijke en groene uitstraling. Daarbinnen is ruimte voor karakterverschillen tussen het grondgebied ten oosten en het grondgebied ten westen van het Maas-Waalkanaal. Wat betreft 'werken' is in de gemeente ruimte voor agrarische activiteiten, bedrijvigheid en dienstverlening. Voor de agrarische sector wordt met name ook de Teerse Sluispolder aangegeven waar ruimte wordt geboden voor deze sector.

Specifiek wordt in de structuurvisie voor de Teerse Sluispolder aangegeven dat het een rustig en overwegend agrarisch gebied is. In het gebied is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. Door het doorgangsgebied tussen Nijmegen/Malden trekt het gebied sluipverkeer aan.



plankaart van de structuurvisie Heumen 2025, het plangebied is ter plekke van de rode pijl

Toepassing van de structuurvisie op het plangebied:

Het plan betreft het planologisch vastleggen van de bestaande situatie, er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het nieuwe inrichtingsplan sluit aan bij het landschap en de structuur van het gebied.

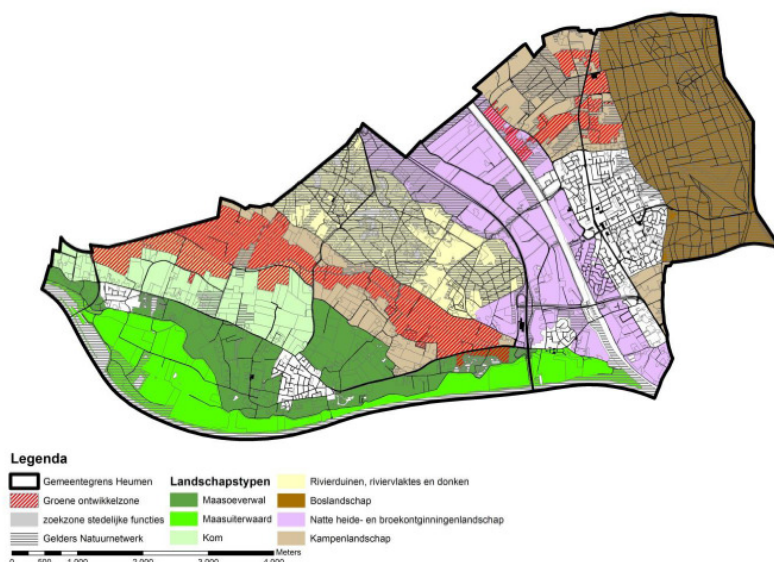
Het plan past binnen het beleid van de Structuurvisie Heumen 2025.

Landschapsontwikkelingsplan Heumen 2019 – 2023

In 2019 is het Landschapsontwikkelingsplan LOP 2014 – 2018 geactualiseerd. De gemeente Heumen heeft als visie dat wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de natuurlijke kernkwaliteiten van en cultuurhistorische waarden binnen de verschillende landschapstypen. Er wordt ingezet op versterking van de biodiversiteit, verbindingen tussen landschapstypes, bebouwde kernen en landelijk gebied, initiatieven en ontwikkelingen, recreatieve routes en ecologische zones. Het LOP wordt uitgewerkt in het GUP, zie hieronder.

Gebiedsuitvoeringsprogramma Maas en Waal, gemeenten Beuningen, Druten, Heumen, West Maas en Waal en Wijchen roenstructuurplan Wijchen 2008-2017 – (Be)leefbaar groen voor de toekomst

In 2014 is het GUP opgesteld als uitwerking van het LOP. Het Landschapsontwikkelingsplan LOP geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Het opstellen van het gebiedsuitvoeringsprogramma (GUP) is een van de uitvoeringsprojecten uit het LOP.



landschapstypen gemeente Heumen uit het LOP Heumen

Het plangebied ligt in het gebied Teerse Sluispolder, met het landschapstype natte heide- en broekontginning landschap. De gemeente Heumen heeft als ambitie voor dit landschap: het beheer van bestaande landschapselementen, het versterken van de functies natuur en extensieve recreatie in het gebied ten noordwesten van het Heumense Bos, stimuleren van de aanleg van oversteekplaatsen en poelen voor padden, versterking van de overgangen van bos naar cultuurlandschap, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van struweelbegroeiingen en bermbeheer gericht op verschraling, opheffen van de barrièrewerking van het Maas-Waalkanaal voor fauna door aanpassing van de oevers en versterking van verbindingen voor de das middels het doortrekken van de Leigraaf tot aan Heumen en langs de zijloop tot aan het Maas-Waalkanaal.

Toepassing van het GUP op het plangebied:

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld. Het aanbrengen van grondwallen met begroeiing, zowel bomen als struiken kan een bijdrage leveren aan de ambitie voor versterking van de overgang van bos naar cultuurlandschap.

Het plan past in het LOP en het GUP.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat er nader onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van een voorgestelde ruimtelijke ingreep. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de diverse onderzoeken weergegeven.

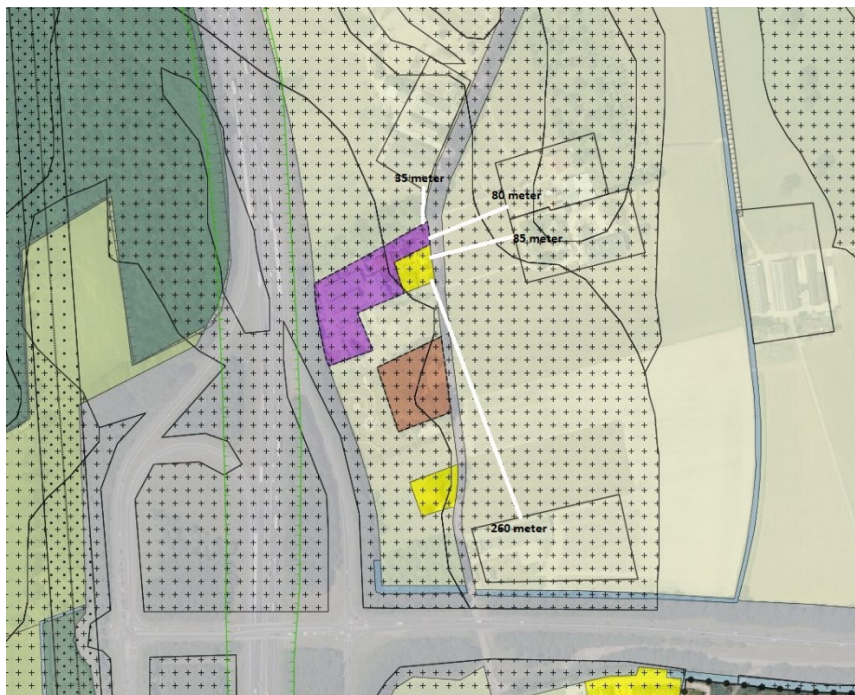
4.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) geraadpleegd. Bedrijfstypes zijn hierin opgenomen op basis van de standaardbedrijfsindeling van het CBS.

In de richtlijn worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide bestemmingsvlak voor een bedrijfsmatige activiteit tot aan het bouwvlak voor woningen of andere kwetsbare objecten.



bedrijven in de omgeving met afstanden, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In het kader van de theoretische beoordeling is bovenstaande kaart gemaakt. In de omgeving liggen een aantal bedrijven, dit zijn allen agrarische bedrijven, geen intensieve veehouderij.

Dit zijn de volgende bedrijven:

Looistraat 30a
- veehouderij
- SBI-2008: 01.41
- Milieucategorie: 3.2
- Richtafstand: 100 meter
- Afstand tot plangebied: 260 meter

Looistraat 34
- veehouderij
- SBI-2008: 01.41
- Milieucategorie: 3.2
- Richtafstand: 100 meter
- Afstand tot plangebied: 85 meter

Looistraat 36
- veehouderij
- SBI-2008: 01.41
- Milieucategorie: 3.2
- Richtafstand: 100 meter
- Afstand tot plangebied: 80 meter

Looistraat 63
- veehouderij
- SBI-2008: 01.42
- Milieucategorie: 3.2
- Richtafstand: 100 meter
- Afstand tot plangebied: 35 meter

Plan

Beide woningen in het plangebied, zowel de bedrijfswoning als het burgerwoonhuis liggen binnen de contouren van de richtafstanden voor bedrijvigheid. Dit allen op basis van het aspect geur, zie ook 4.7 hieronder.

De voormalige bedrijfswoning wordt gewijzigd naar woonhuis. Het is echter een bestaande woning, omdat er geen woning wordt toegevoegd is er geen sprake van een nieuwe milieugevoelige functie ten opzichte van de bestaande bedrijven in de omgeving.

Er is geen sprake van wijzigingen voor het aspect bedrijven in de omgeving, het plan levert geen belemmeringen voor bedrijven in de omgeving op.

4.3 Bodem

In het plan is niet voorzien in sloop- of bouwactiviteiten. Op grond hiervan is geen onderzoek gedaan naar de milieukundige situatie in de ondergrond.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Wonen is een geluidsgevoelige functie ingevolge de Wet geluidhinder. Er is echter geen sprake van een nieuwe woonruimte, het betreft twee bestaande woningen. Een onderzoek naar geluidhinder kan achterwege blijven.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Dit is opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Artikel 5.16

Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Onderdeel c. is uitgewerkt in het Besluit en Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM). Voor woningbouwlocaties is als NIBM-grens aangegeven dat locaties kleiner of gelijk aan minder dan 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen.

Plangebied:

Er worden geen nieuwe woningen gebouwd of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt. Het plan leidt niet tot een verandering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor (de omgeving van) de meeste risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. In artikel 1 van het Bevi is bepaald wat kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn. In het besluit zijn ook het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gedefinieerd. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn veiligheidsafstanden opgenomen tot risicobronnen. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is voor de omgeving van transportassen de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) recentelijk inwerking getreden. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. In het Bevb is opgenomen, dat wanneer een nieuwe ontwikkeling in het invloedsgebied plaatsvindt (door middel van onder andere een bestemmingsplanwijziging) onderzocht dient worden of de ontwikkeling binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jr komt te liggen en dat het groepsrisico bepaald dient te worden. Kwetsbare objecten mogen niet binnen de PR 10^{-6} contour liggen.

De contour van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico betekent de afbakening van een gebied waarbinnen een risico groter is dan 1 op 1 miljoen waarbij een denkbeeldige persoon die permanent op de betreffende plek aanwezig is, dodelijk verongelukt door een ongeluk. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt.

Planspecifiek:

Op de onderstaande kaart zijn de risicovolle inrichtingen in een ruime straal rond het plangebied aangegeven. Ook is de 10^{-6} risicocontour aangegeven.

De meest in de nabijheid van het plangebied gelegen aanduiding is op meer dan 1.000 meter afstand in westelijke richting. Daar bevindt zich een bovengrondse propaantank in het recreatiecentrum

Heumens Bos. Deze tank heeft een risico afstand van 25 meter 10^{-6} risicocontour. Daarnaast zijn de A73 en het Maas-Waalkanaal aangeduid als gevaarlijke stoffen routes.



Uitsnede risicokaart omgeving plangebied, bron: risicokaart.nl, geraadpleegd d.d. 11 juni 2020

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van de gemeente Heumen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het plangebied.

Daarnaast leidt het plan niet tot hogere aantallen – kwetsbare – personen in deze omgeving.

4.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met

geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In het Activiteitenbesluit zijn normen opgenomen voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Daarnaast geeft de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG richtlijn) richtafstanden voor geur. (Voor mogelijke geuroverlast van andere dan agrarische bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.2 bedrijven en milieuzonering hierboven.)

Toepassing van de Wet geurhinder en veehouderij op het plangebied

In de omgeving zijn drie agrarische bedrijven aanwezig die binnen de richtafstand voor geur liggen. Dit zijn de bedrijven met de adressen Looistraat 34, 36 en 63, zie ook paragraaf 4.2 hierboven. Omdat het een bestaande situatie is, zowel qua bedrijvigheid als voor de woningen, levert het voorliggende bestemmingsplan geen wijzigingen op voor de bedrijven en de woningen en is op grond daarvan het aspect geur geen belemmering voor het plan.

4.8 Waterparagraaf

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij waterspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen de functie woning toe te kunnen kennen.

Plangebied

Het plangebied ligt in het gebied van het Waterschap Rivierenland. Er is in het plangebied geen watergang aanwezig. Direct aan de westkant achter het perceel tegen de A73 ligt een C-watergang.

En aan de noordzijde ligt aan weerszijden van de Looistraat een B-watergang, deze hebben een eindpunt een klein deel van een C-watergang aanwezig in de zuidelijke punt. Deze C-watergang staat in verbinding met een andere C-watergang oostelijk op ca. 90 meter afstand van het plangebied en een A-watergang op ca. 200 meter afstand.



legger Waterschap Rivierenland, met de C-watergangen in lichtblauw en de B-watergang in middenblauw, bron: legger Waterschap Rivierenland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen. Deze digitale watertoets is ontwikkeld door een aantal waterschappen, waaronder waterschap Rivierenland, en wordt gebruikt als hulpmiddel voor de toetsing van het plan aan het voorkeursbeleid van het waterschap. Het advies uit deze watertoets is dat er geen waterschapsbelang is voor dit bestemmingsplan. Er is alleen sprake van een functie verandering van bestaande bebouwing.

Conclusie

Uit het oogpunt van het aspect water heeft het plan geen negatieve gevolgen voor het watersysteem.

4.9 Ecologie

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden per 1 januari 2017 in de nieuwe Wet natuurbescherming geregeld. In deze wet zijn drie wetten verenigd, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet

plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de wet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden getroffen om negatieve gevolgen te voorkomen.

Plangebied

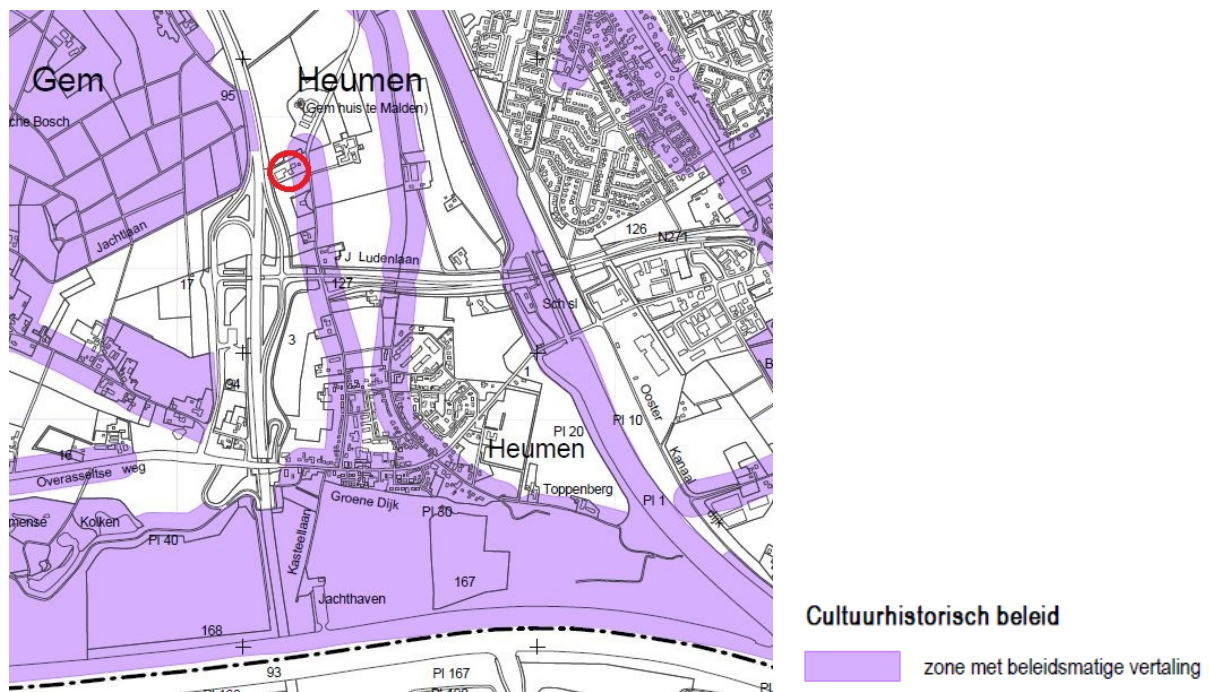
Het terrein heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming en een woonbestemming. Dat wijzigt beperkt, een deel van de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar wonen. Er vinden geen sloop- of bouwactiviteiten plaats, waardoor geen onderzoek naar flora en fauna hoeft worden gedaan.

Wel wordt een landschappelijk strook ingericht met struikgewas en bomen, dit biedt mogelijkheden voor versterking van de ecologische waarden van het plangebied.

4.10 Cultuur & archeologie

4.10.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft een beleidsnota cultuurhistorie vastgesteld 'Samen in verscheidenheid'. Onderdeel hiervan is een cultuurhistorische beleidskaart. Op deze kaart is het plangebied opgenomen als 'zone met beleidsmatige vertaling', zie ook onderstaand fragment van deze beleidskaart.



fragment cultuurhistorische beleidskaart gemeente Heumen en een deel van de legenda



- ◆ beeldbepalend / karakteristiek pand
- overig vlakvormig opgaand groen (Landschapsbeheer Gelderland)
- weg, voor 1832
- weg, voor 1832, nu verdwenen

uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met een deel van de legenda

Een van de beide woonhuizen is aangemerkt op deze kaart als karakteristiek. De betreft het woonhuis 't Jachthuis, Looistraat 61, oorspronkelijk gebouwd in 1907. Deze woning heeft geen beschermde status.

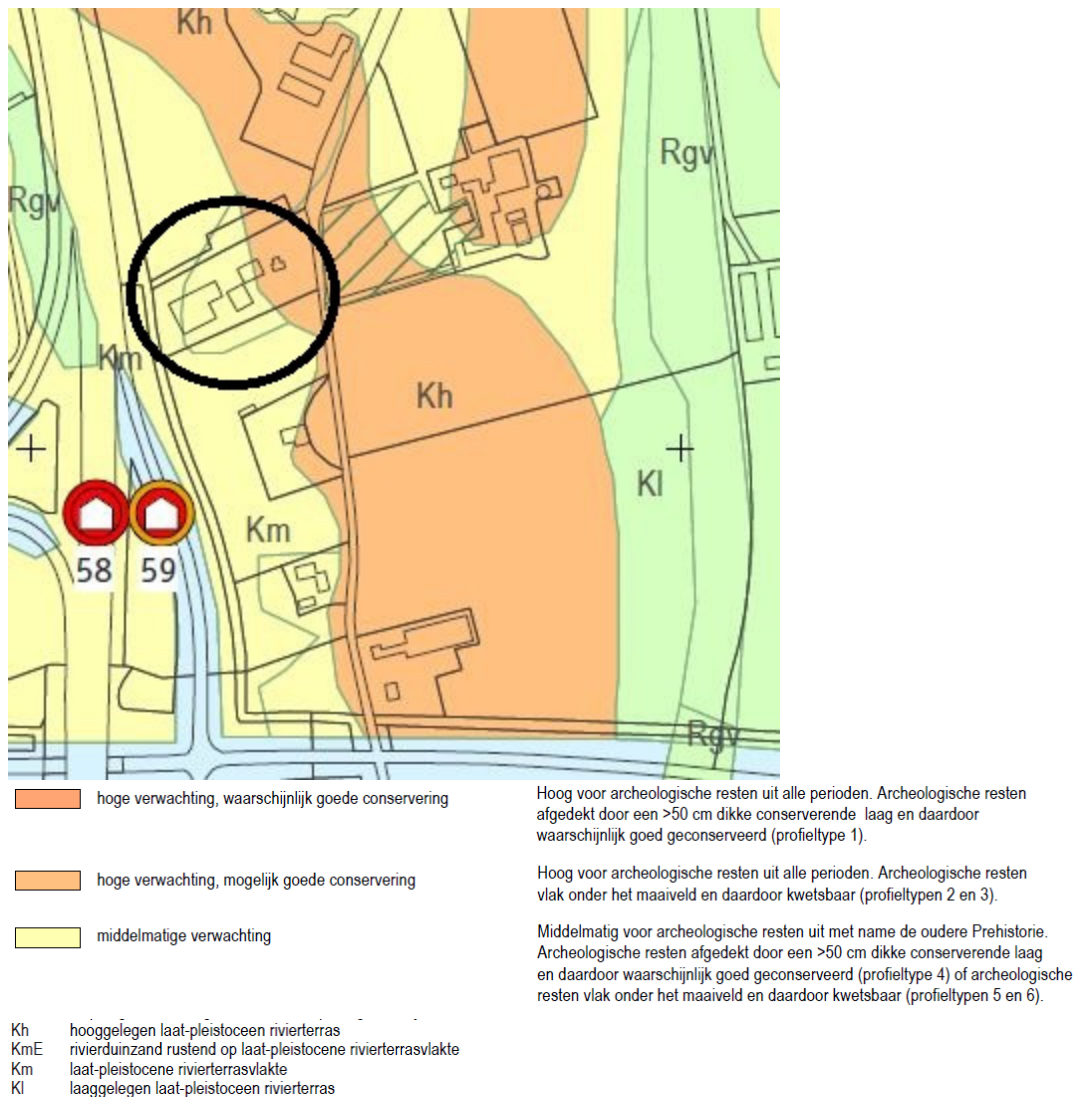
Met het voorliggende plan blijft de cultuurhistorische waarde ongewijzigd.



de voorgevel van het Jachthuis Looistraat 61

4.10.2 Archeologie

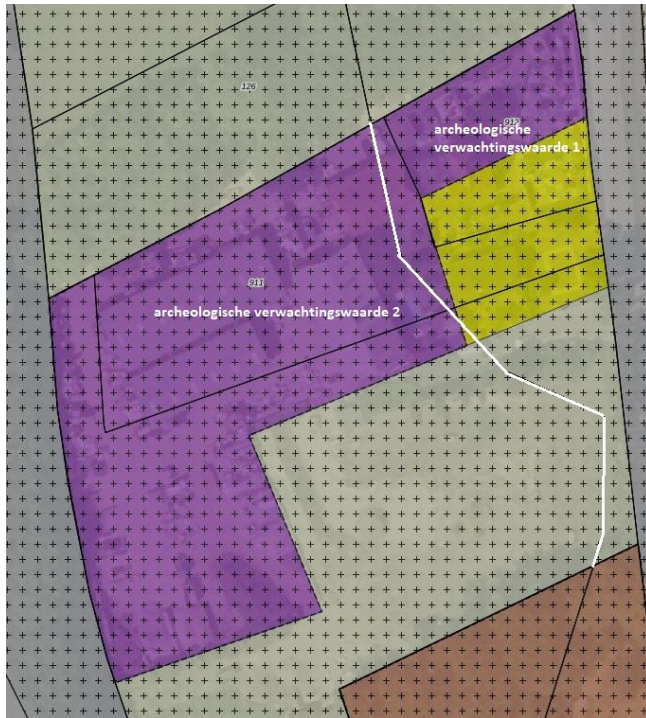
In het vigerende bestemmingsplan is voor het gebied een archeologische verwachtingswaarde opgenomen.



uitsnede archeologische inventarisatiekaart gemeente Heumen met een deel van de legenda

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Heumen is voor het plangebied gedeeltelijk een middelmatige en deels een hoge verwachting opgenomen, zie bovenstaande uitsnede van deze kaart.

Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan, daarin is voor het westelijke deel van het plangebied de archeologische verwachtingswaarde 2 opgenomen en voor een klein deel aan de oostzijde de verwachtingswaarde 1. Bij voorgenomen bodemingrepen met een groter oppervlak van 2.500m² respectievelijk 500m² moet voorafgaand archeologisch onderzoek worden gedaan.



bestemmingsplankaart archeologie vigerend bestemmingsplan

Ten behoeve van het plan is geen archeologisch onderzoek gedaan, er zijn geen concrete bouwplannen.. In het voorliggende plan is de vigerende archeologische bescherming opgenomen als dubbelbestemming.

Conclusie

De archeologische verwachtingswaarden blijven als dubbelbestemming gehandhaafd in het plan. Dit betekent dat mogelijke toekomstige bouwplannen moeten worden getoetst aan deze regels. De archeologische verwachtingswaarden zijn voldoende beschermd in het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Als gevolg van de wijziging van het bestemmingsplan niet toenemen. Er is geen sprake van uitbreiding van de activiteiten van het bedrijf en ook geen toename van het aantal woningen.

Toegang

De huidige inrit aan de noordzijde voor het bedrijf en de twee separate inritten voor de woningen blijven ongewijzigd. Het weiland krijgt een eigen toegang vanaf de weg, dit betreft een toegang gerelateerd aan het gebruik van het weiland.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De percelen zijn zodanig groot dat parkeren op eigen terrein ook mag worden verwacht. Dit geldt zowel voor het bedrijf als voor de woningen.

Het is niet de bedoeling dat er, als gevolg van dit plan, langs de openbare weg geparkeerd gaat worden. De inrichting van het straatprofiel en de bermen lenen zich ook minder goed voor parkeren langs de openbare weg.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatings-planologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook van belang voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.2 Algemene opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn in alfabetische volgorde opgezet volgens een vast stramien, voor zover deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- Bestemmingsomschrijving
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);

- **Bouwregels**
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- **Afwijken van de bouwregels**
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels
- **Specifieke gebruiksregels**
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wabo;
- **Afwijken van de gebruiksregels**
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels

Hoofdstuk 3: Algemene regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- **Algemene bouwregels**
In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen die de bouwhoogte, dan wel het bouwvlak overschrijden.
In de algemene bouwregels is tevens een regeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. Deze zijn in de bestaande maatvoering toegestaan.
- **Verplichting**
Voor een bestemmingsplan kunnen specifieke verplichtingen worden gesteld, deze worden in dit artikel opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- **Overgangsrecht**
In dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van 2 jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en bepalen dat bestaande afwijkingen mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de bebouwing met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn expliciet uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor het gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind. Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat. Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat

reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- Slotregel

In deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Agrarisch (artikel 3)

Voor het zuidelijk deel van het plangebied blijft de bestaande bestemming Agrarisch van kracht. In het nieuwe plan is het gebruik geen sprake meer van bouwmogelijkheden. In aanvulling op de bestaande activiteiten wordt het gebruik als dierenweide mogelijk gemaakt. Daarnaast is als bouwmogelijkheid opgenomen een veldschuur of schuilgelegenheid opgenomen van maximaal 30m².

Bedrijf (artikel 4)

Binnen de bestemming bedrijf worden de specifieke activiteiten van het bedrijf ter plekke mogelijk gemaakt, dit zijn grondverzet, bestrating, handel en detailhandel in bestratingmateriaal, zand, grond en split, een showtuin en in pandige caravanstalling.

De totale oppervlakte bebouwingsmogelijkheid is 1.600m², dit is gelijk aan de huidige aanwezige bebouwing. De maximale bouwhoogte is 9 meter en goothoogte 5 meter.

Aan deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting verbonden voor het realiseren en instandhouden van landschappelijke inrichting ter plekke.

Wonen (artikel 5)

De gronden binnen “wonen” is bestemd voor maximaal één vrijstaande woning per bestemmingsvlak.

Voor de maatvoering van de woningen geldt een inhoudsmaat van 800 m³, een goothoogte van maximaal 6 meter en maximale bouwhoogte 10 meter.

Voor de bijgebouwen geldt een oppervlakte maat van maximaal 50m² voor bijgebouwen en 30m² overkapping per woongebouw. Voor de bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter en een goothoogte van 3 meter.

Binnen de bestemming wonen zijn een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een paardenbak en een wijzigingsbevoegdheid voor de mogelijke verplaatsing van de woning in geval van sloop en herbouw. Deze afwijkingsmogelijkheid en wijzigingsbevoegdheid zijn gelijk aan de mogelijkheden in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Heumen.

Waarde – Archeologische verwachting 1 (artikel 6)

Ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de ondergrond is voor

een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming archeologische verwachting 1 opgenomen. Waarde – Archeologische verwachting 1 houdt in dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500m² voorafgaand archeologisch onderzoek dient te worden gedaan. En bij werkzaamheden in of aan de grond, dieper dan 40cm en een oppervlakte groter dan 500m², eveneens voorafgaand archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

Waarde – Archeologische verwachting 2 (artikel 7)

Ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de ondergrond is voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming archeologische verwachting 2 opgenomen. Waarde – Archeologische verwachting 2 houdt in dat voor bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500m² voorafgaand archeologisch onderzoek dient te worden gedaan. En bij werkzaamheden in of aan de grond, dieper dan 40cm en een oppervlakte groter dan 2.500m², eveneens voorafgaand archeologisch onderzoek dient te worden gedaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De percelen zijn eigendom van de initiatiefnemer, alle plankosten en de onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten komen voor rekening van de gemeente, deze zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Voor de gemeente zijn geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst gesloten waarin wordt verklaard dat de mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Overleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan 'Looistraat 61 te Heumen' wordt conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.