

Bestemmingsplan

Buitengebied

Parksesteeg 2, Overasselt

Gemeente Heumen



Bron: Google Earth

Uden, 03-04-2012

Buitengebied, Parksesteeg 2, Overasselt

Plan ID: NL.IMRO.0252.BUbpParksesteeg2.VA01

Status Plan: Vastgesteld

Initiatiefnemer:

Dhr. F.J.M. de Grunt
Parksesteeg 2
6611 KH Overasselt

Adviseur:

DLV Bouw, Milieu en Techniek B.V.

Thijs Evers
Projectleider

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 PLANGEBIED	4
1.3 LEESWIJZER	5
2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	6
2.1 HUIDIGE SITUATIE	6
2.2 GEWENSTE SITUATIE	7
3. BELEIDSASPECTEN	9
3.1 RIJKSBELEID	9
3.1.1 <i>Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht</i>	9
3.1.2 <i>Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling</i>	10
3.1.3 <i>Conclusie</i>	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID	11
3.2.1 <i>Streekplan/Strucuurvisie Gelderland 2005</i>	11
3.2.2 <i>Notitie functieverandering buitengebied KAN</i>	14
3.2.3 <i>Conclusie</i>	15
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	16
3.3.1 <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	16
3.3.2 <i>Conclusie</i>	19
4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN	20
4.1 NATUUR	20
4.1.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	20
4.1.2 <i>Soortbescherming</i>	21
4.1.3 <i>Conclusie</i>	21
4.2 MILIEU	22
4.2.1 <i>Bodem</i>	22
4.2.2 <i>Geur</i>	22
4.2.3 <i>Geluid</i>	23
4.2.4 <i>Luchtkwaliteit</i>	24
4.3 ARCHEOLOGIE	24
4.4 EXTERNE VEILIGHEID	25
4.4.1 <i>Conclusie</i>	26
4.5 WATER	27
4.5.1 <i>Waterparagraaf</i>	28
4.5.2 <i>Watertoets</i>	28
5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID (GREX)	33
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1 VERANTWOORDING	34
6.2 OPBOUW REGELS	34
6.3 DE BESTEMMINGEN	34
PROCEDURE	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende plan betreft een bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van enkele woningen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

De initiatiefnemer exploiteert op dit moment een akkerbouwbedrijf. Dit bedrijf is gevestigd aan de Parksesteeg 2 te Overasselt. De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten te staken en enkele woningen op te richten in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte. Het gaat om een locatie gelegen in de EHS waardoor voortzetting van een duurzaam bedrijf in de toekomst niet meer mogelijk is. De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie de bestaande bedrijfsbebouwing en een bestaand woongebouw te slopen en hiervoor een woongebouw, bestaande uit twee wooneenheden van elk 600 m³, en één vrijstaande woning van maximaal 750 m³ terug te bouwen middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen nabij het buurtschap Heide tussen de kernen Overasselt en Malden. Het plangebied wordt begrensd door de Parksesteeg en de Blankenbergseweg. In figuur 1 is de topografische ligging van het bedrijf weergegeven.



1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 zal ingaan op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer.
- Hoofdstuk 3 zal ingaan op de vigerende beleidskaders. Hierin worden de plannen van de initiatiefnemer getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 zal ingaan op de toetsing van het plan aan de aspecten natuur, milieu, landschap, omgeving en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, waar nodig, aanvullende onderzoeken uitgevoerd.
- Hoofdstuk 5 zal ingaan op economische aspecten. Hierin wordt de financiële haalbaarheid getoetst en wordt nader ingegaan op het onderdeel grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening, waarin aspecten als planschade worden behandeld.
- Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving.
- In hoofdstuk 7 worden tenslotte de resultaten van de procedure beschreven.

2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De heer de Grunt heeft aan de Parksesteeg 2 te Overasselt een akkerbouwbedrijf met circa 23 ha cultuurgrond. In totaal heeft de heer De Grunt 10 ha 17 are en 90 ca hiervan in eigendom. De overige 12 ha 72 are en 90 ca worden van verschillende verpachters gepacht. Het huidige bedrijf heeft een bouwblok van circa 5.000 m². Op het erf van het bedrijf (zie onderstaande afbeelding) is 1 bedrijfswoning aanwezig met een inhoud van 1.360 m³.



afbeeldingen van bestaande bebouwing

Daarnaast zijn er drie bedrijfsgebouwen aanwezig. Ten eerste een voormalige veestal. De afmetingen van de veestal zijn 35,3 m x 13,20 m. De bovenbouw van deze stal is reeds gesloopt. Er is een geldige bouwvergunning om op deze plaats een nieuwe werktuigenberging te bouwen. Ten tweede is er een werktuigenberging aanwezig, de afmetingen hiervan zijn 28 m x 12 m. Als laatste is er een voormalige veestalling aanwezig, de afmetingen hiervan zijn 6,30 m x 8,25 m.

2.2 Gewenste situatie

Vanwege het feit, dat meer dan de helft van het totale bedrijfsareaal van het akkerbouwbedrijf is aangemerkt voor de ontwikkeling van natuur, is gezocht naar een nieuwe invulling van de bedrijfslocatie. Deze is gevonden in het hergebruik van de locatie voor woningbouw waarbij in ruil voor de sloop van de bestaande opstallen nieuwe woningen worden opgericht. Hieronder is dit nader uitgewerkt.

In ruil voor de sloop van het huidige woongebouw met een inhoud van ruim 1.360 m³ wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd met twee wooneenheden van maximaal 600 m³ per wooneenheid. De woningen kunnen ontsloten worden aan de openbare weg, welke loopt tussen de Parksesteeg en de Blankenbergseweg (Broekhofseweg, op dit moment onverhard). Om beide wooneenheden via deze weg te kunnen ontsluiten, is het gewenst om het nieuwe woongebouw 90 graden te draaien ten opzichte van het huidige woongebouw en het iets verder naar achteren in het midden van de kavel terug te bouwen.

In ruil voor de sloop van de drie bedrijfsgebouwen wordt daarnaast nog één vrijstaande woning opgericht met een inhoud van maximaal 750 m³. Het eerste te slopen bedrijfsgebouw betreft de voormalige veestal met de afmetingen 35,3 m x 13,2 m en een oppervlakte van in totaal 466 m². Het tweede te slopen bedrijfsgebouw betreft de vrijstaande voormalige veestalling van 6,3 m x 8,25 m met een oppervlakte van 52 m². Tenslotte kan een gedeelte van de bestaande werktuigenberging gesloopt worden. Dat betreft een oppervlakte van 261 m². Het overige gedeelte à 75 m² kan dan dienst doen als berging/garage, behorende bij de vrijstaande woning. Beleidsmatig is bepaald, dat per woning 50 m² bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen bij recht is toegestaan met een afwijkingsmogelijkheid tot 75 m². In totaal wordt er dan 779 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning zal dan tegenover het huidige bedrijfserf opgericht worden op het perceel, kadastraal bekend gemeente Overasselt, sectie G, nummer 46. De woning zal, evenals de twee wooneenheden op het huidige bedrijfserf, ontsloten worden aan de openbare weg (Broekhofseweg), welke loopt tussen de Parksesteeg en de Blankenbergseweg.

Omgeving

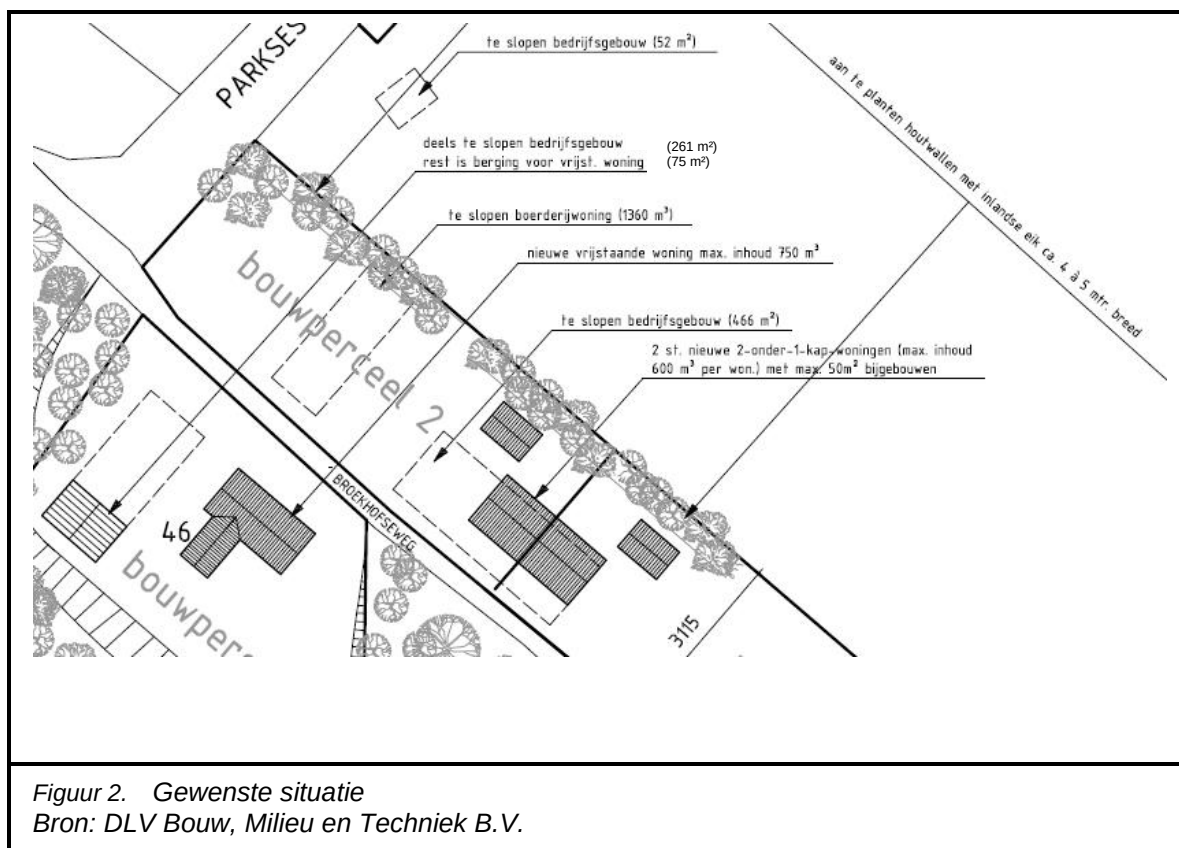
De betreffende percelen zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Heumen, westelijk van de kern van Malden. De twee percelen, welke in eigendom zijn bij de heer De Grunt, zijn kadastraal bekend:

- gemeente Overasselt, sectie G, nummer 37 groot 9 ha 71 are 80 ca
- gemeente Overasselt, sectie G, nummer 46 groot 0 ha 46 are 10 ca

De gemeente Heumen ligt in het rivierengebied en op de flanken van de stuwwal. De ruimtelijke structuur in het rivierenlandschap tussen Overasselt en Nederasselt wordt gekenmerkt door uiterwaarden en dijken, oeverwallen en komgronden. In de komgronden liggen broekontginningen en bouwlanden met een open karakter. De jonge, vruchtbare kleiafzettingen zijn zeer geschikt voor de landbouw en worden intensief gebruikt. Het binnendijkse gebied kent diverse open landschappen, welke voor weidevogels en ganzen van belang zijn.

Daarnaast zijn het stuwwallandschap en dekzandlandschap aanwezig. Deze worden gekenmerkt door hoogteverschillen en het voorkomen van bos- en heidegebieden met vennen. Mede onder invloed van de mens hebben deze landschappen de huidige kenmerken. De betreffende locatie is gelegen aan de rand van bovengenoemde bos- en heidegebied. Dit karakteristieke gebied met streekeigen landschappelijke kenmerken moet gewaarborgd blijven dan wel versterkt worden.

Ten Zuiden van het vennengebied, direct aansluitend aan het bosgebied, ligt de ecologische verbindingszone Heumen-Horsen, die deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor deze zone is door de betrokken gemeenten, het Waterschap en enkele natuurbeherende organisaties een plan opgesteld voor het versterken van het landschap, ten gunste van de doelsoorten kamsalamander en das. Door realisering van dit plan zullen de Overasseltse en Hatertse Vennen en het rivierduin ten Westen van Wijchen met elkaar worden verbonden.



3. BELEIDSASPECTEN

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

De Wro geldt niet alleen als wettelijk kader voor overheden, maar ook als houvast voor burgers. Het bestemmingsplan is hierbij een belangrijk instrument; het bepaalt wat er wel en niet gebouwd mag worden. Aangezien de gewenste ontwikkeling nog niet mogelijk is in de huidige ruimtelijke wettelijke kaders van de betreffende gemeenten, dienen deze aangepast te worden. Dit kan onder andere door een rechtstreekse wijziging van het vigerend bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit. De Wro regelt hierbij de overheidstaken en de rechten en plichten van burgers, bedrijven en instellingen.

De Wro biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan (partiëel) te herzien of te wijzigen. Daarnaast kan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Als de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, maar er is in dat bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen deze ontwikkeling zou passen, dan kan worden volstaan met een wijzigingsplan, zoals gesteld in artikel 3.6 Wro. Mocht de voorgenomen ontwikkeling in strijd zijn met het bestemmingsplan en er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbinnen de ontwikkeling zou passen kan gekozen worden voor een of partiële herziening.

De Wabo biedt in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan. Aan een dergelijke aanvraag dient echter wel een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten grondslag te liggen. Aan het besluit dient een ruimtelijke onderbouwing ten grondslag te liggen.

Een partiële herziening, zoals gesteld in artikel 3.1 Wro, wordt ook wel postzegelplan genoemd. Dit is in feite een op zichzelf staand bestemmingsplan dat voor slechts het betreffende deel van het grondgebied van de gemeente waarop de ontwikkeling plaatsvindt geldt.

In het kader van de Wro zal, om de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer mogelijk te maken, een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Deze toelichting dient ter verantwoording van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure, conform artikel 3.8 van de Wro.

3.1.2 Nota ruimte – Ruimte voor Ontwikkeling

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- veiligheid (voorkoming van rampen).

‘Ruimte voor ontwikkeling’ is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het Rijk echter focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Alle niet-ruimtelijke facetten van het mobiliteitsbeleid en het landbouwbeleid zullen in de Agenda voor een Vitaal Platteland worden vastgelegd. Met de agenda Vitaal Platteland heeft het kabinet voor het eerst een integrale visie gegeven op een vitaal platteland: economisch, ecologisch en sociaal cultureel. Uitgangspunt is decentraal wat kan en centraal wat moet. De uitwerking moet op gebiedsniveau plaatsvinden om maatwerk te kunnen verrichten.

Het rijk streeft naar realisatie van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden: de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied maakt deels onderdeel uit van de EHS. Voor de EHS geldt de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden en een ‘nee, tenzij’-regime. Het ruimtelijk beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van deze wezenlijke kenmerken en waarden, waarbij tevens rekening wordt gehouden met de medebelangen die in het gebied aanwezig zijn.

Een ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de Nota Ruimte als geen sprake is van een gebied van nationaal belang en als het past binnen de doelstellingen voor een vitaal platteland. Hierbij ligt de verantwoordelijkheid echter bij de provincie. Als geen sprake is van een gebied van nationaal belang vindt verdere toetsing dan ook plaats aan het vigerend provinciaal beleid.

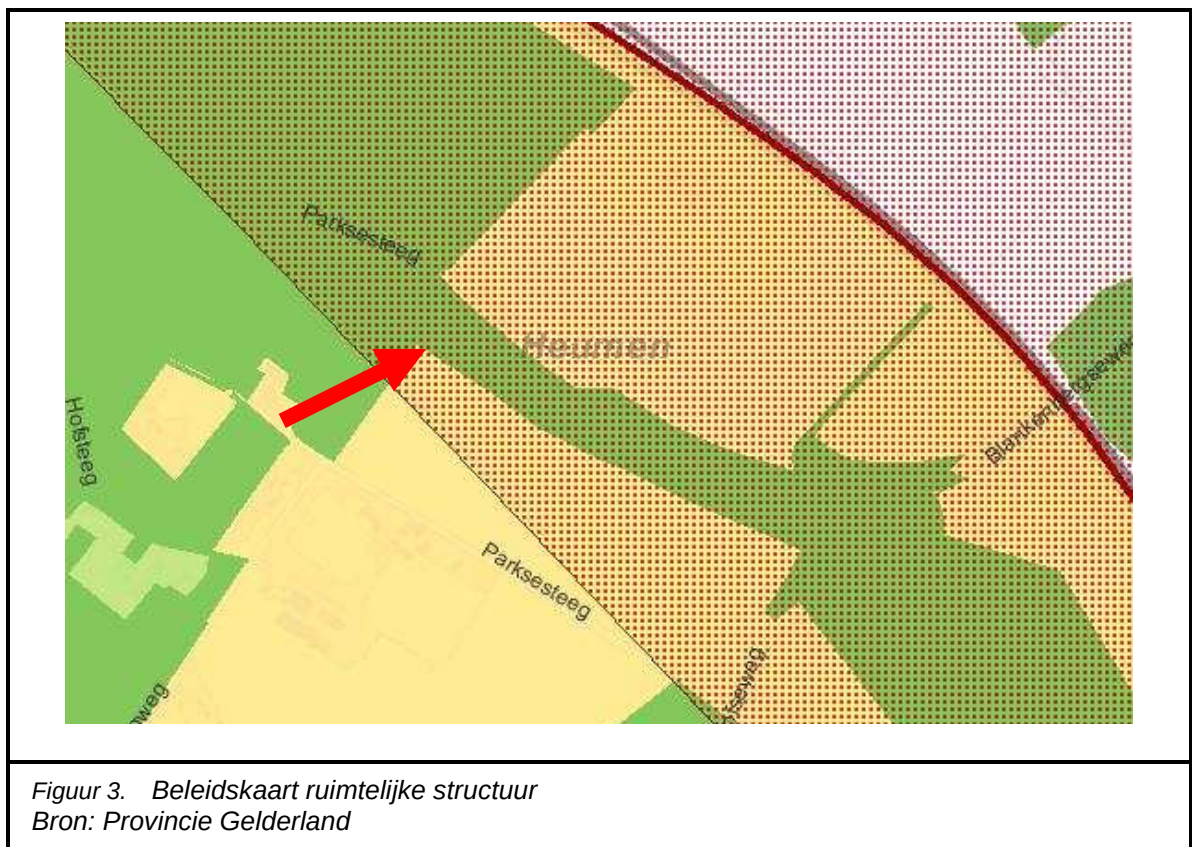
3.1.3 Conclusie

Een initiatief past binnen het Rijksbeleid als een procedure gevolgd wordt zoals gesteld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en als geen sprake is van een gebied van nationaal belang. Verdere toetsing vindt plaats aan het provinciaal beleid, zoals verwoord in het streekplan 2005 van de provincie Gelderland.

In onderhavige situatie is sprake van een gebied van nationaal belang doordat een deel van het plangebied binnen de EHS ligt. Dit plan voorziet in de sloop van opstallen en de

3.2 Provinciaal beleid

Op grond van de structuurvisie maakt het plangebied deel uit van het Knooppunt Arnhem Nijmegen en is het deels gelegen in Waardevol landschap en in de EHS.



Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN)

De ruimtelijke structuur van het KAN wordt gekenschetst door het imposante landschap van beboste stuwwallen en het lage rivierengebied, waarbij de meeste kommen nog hun karakteristieke openheid hebben behouden. Door de inbedding van het stedelijk netwerk in diverse en gradiëntrijke landschappen vormt het KAN een buitengewoon aantrekkelijk woon- en werkgebied. De inzet voor de regionaal-economische ontwikkeling is dan ook de landschappelijke kwaliteiten te behouden en versterken en uitbreiding van stedelijk gebied te beperken en zorgvuldig vorm te geven.

Functieverandering in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen in het buitengebied. De provincie verlangt dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen zoveel mogelijk in vrijgekomen agrarische gebouwen in het buitengebied accommodeert. Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het buitengebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken.

Natuur

De natuur in Gelderland is zeer divers van karakter. Bescherming en kwaliteitsverbetering is niet alleen ecologisch van belang, maar ook voor recreatie en toerisme en als vestigingsfactor voor wonen en bedrijvigheid.

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur en als 'natuur' aangemerkt. Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Landschap

Gelderland omvat een grote variatie aan landschappen met een rijke cultuurhistorie. Toenemende verstedelijking kan afbreuk doen aan de visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die veelal de basis vormen voor regionale identiteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen worden afgestemd op aanwezige landschapskenmerken, maar er ook toe bijdragen dat de landschappelijke samenhang verbetert. De provincie benadert het landschap met een ontwikkelingsgerichte strategie. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling van gebruiksfuncties moet bijdragen aan verbetering van de landschappelijke samenhang. Een groot deel van het grondgebied van Heumen, waaronder ook het plangebied, is aangeduid als provinciaal waardevol landschap. Het ruimtelijk beleid hiervoor is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse EHS

Binnen de EHS staat het 'nee, tenzij' -principe centraal. De in de streekplanuitwerking onderscheiden kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen het toetsingskader. De streekplanuitwerking bevat geen nieuw beleid. In de uitwerking worden de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS gespecificeerd. Binnen het 'nee, tenzij' -principe bieden mitigatie, compensatie en saldobenadering de mogelijkheden om hier ontwikkelingsgericht invulling aan te geven. In de streekplanuitwerking is een beoordelingsschema opgenomen dat de procedurestappen inzichtelijk maakt.

De ecologische kernkwaliteiten van een bepaald gebied zijn gelijk aan de natuurdoelstellingen voor dat gebied. Dit houdt in dat niet alleen de aanwezige natuurwaarden worden beschermd maar ook de beoogde natuurwaarden. Omgevingscondities zijn de omstandigheden waaraan voldaan moet worden om de ecologische kernkwaliteiten te bewerkstelligen. Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS zullen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities moeten onderzoeken. Bestaande rechten van functies ingevolge vigerende bestemmingsplannen worden niet beoordeeld

Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De 'ensemble'-waarde van deze gebieden is groot: de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten is groot.

Het ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Binnen de waardevolle landschappen dienen de kernkwaliteiten te worden versterkt. Bij het in acht nemen van het beleid voor functieverandering in het buitengebied geldt de 'ja, mits...' benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Het plangebied is gelegen in het waardevol landschap Rivierduin Heumen-Horssen. De kernkwaliteiten zijn:

- Kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;
- Aardkundig waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar lager gebied. De rivierduinen zijn opgeworpen vanuit rivierbeddingen in het zuiden (nu Maas).

Onregelmatige, blokvormige verkaveling

- Op de eigenlijke rivierduinen komen onregelmatige percelen voor die zich min of meer voegen naar het reliëf.
- In de broeken ten zuiden van de rivierduinen zijn de percelen onregelmatig blokvormig.
- In de komgebieden ten noorden van de rivierduinen zijn de percelen regelmatig.

Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken.

- De klein gebleven dorpen Horssen, Bergharen en Hernen ontleen hun karakter deels aan de ligging op het rivierduin. De kleine dorpen Balgoy, Nederasselt en Overasselt wijken hiervan af: deze zijn Maasdorpen op de oeverwallen.
- De bebouwing op de rivierduinen die vroeger bij Overasselt en Hatert hoorden, het brede oostelijke stuk, gaat voor een belangrijk deel terug op relatief jonge keuterontginning. Dit heeft geleid tot een kleinschalige percelering.
- Verspreid in de broeken en de noordelijke kommen komen boerderijen voor die in het kader van ruilverkaveling zijn gebouwd.

Overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar

- Oude Maasarmen zijn structuurbepalend in het gebied ten zuiden van de rivierduinen en plaatselijk tot in de duinen aan toe. Samen met de rivierduinen en relictten van de vlechtende rivier draagt dit bij aan de hoge aardkundige kwaliteit.
- Tussen rivierduinen en oeverwallen liggen open broeken.

3.2.2 Notitie functieverandering buitengebied KAN

Het knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) manifesteert zich als een belangrijke multi-modale schakel voor goederen en personen tussen Randstad en Ruhrgebied. Door de strategische positie en de zich ontwikkelende relaties met Zuid-Nederland, is een verdere versterking van de netwerkrelaties ook in zuidelijke en noordelijke richting aan de orde. De ruimtelijke structuur van het KAN wordt gekenmerkt door het imposante landschap van beboste stuwwallen en het lage riviereengebied, waarbij de meeste kommen nog hun karakteristieke openheid hebben behouden. Door de inbedding van het stedelijk netwerk in diverse en gradiëntrijke landschappen, vormt het KAN een buitengewoon aantrekkelijk woon- en werkgebied. De inzet voor de regionaal-economische ontwikkeling is dan ook de landschappelijke kwaliteiten te behouden en versterken en uitbreiding van stedelijk gebied te beperken en zorgvuldig vorm te geven.

De notitie is vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007. De notitie geldt als streekplanuitwerking. De notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Inhoudelijke aanleiding hiervoor zijn de voortschrijdende ontwikkelingen in de agrarische sector, zoals schaalvergroting, waardoor veel ondernemers noodgedwongen stoppen met het uitoefenen van hun bedrijf of genoodzaakt zijn met nevenactiviteiten aanvullende inkomsten te verwerven. Daardoor gaat het gebruik van bedrijfsgebouwen in meer of mindere mate veranderen. Zowel het streekplan Gelderland als het regionaal plan bevatten beleid om op deze ontwikkeling in te spelen. In de notitie wordt dat regionaal uitgewerkt.

Er is gekozen voor kwaliteitsverbetering, waarbij wordt uitgegaan van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de regio. Ook wordt gekozen voor een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de kansen, die zich voordoen, zoveel mogelijk worden benut. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt naar verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken. Hieronder wordt kort aangegeven, wat de mogelijkheden voor hergebruik, op bestaande locaties binnen de verschillende gebiedstypen, zijn.

De ruimtelijke kwaliteitsbijdrage dient gericht te zijn op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap. In ruil voor de mogelijkheid van hergebruik of functieverandering verwacht de provincie een tegenprestatie in de vorm van verevening met als doel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij verevening wordt gedacht aan sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/ monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en eventueel een financiële bijdrage. In de notitie worden de volgende mogelijkheden geboden:

- functieverandering naar wonen;
- hergebruik bedrijfsbebouwing voor wonen;
- sloop en vervangende nieuwbouw;
- functieverandering naar werken;

- woon-werkcombinaties;
- nevenfuncties;
- uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande niet-agrarische bedrijven.

Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik een grote rol. Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. Indien voor het grondgebied van een gemeente een landschapsontwikkelingsplan is opgesteld, wordt dit als toetsdocument gebruikt.

3.2.3 Conclusie

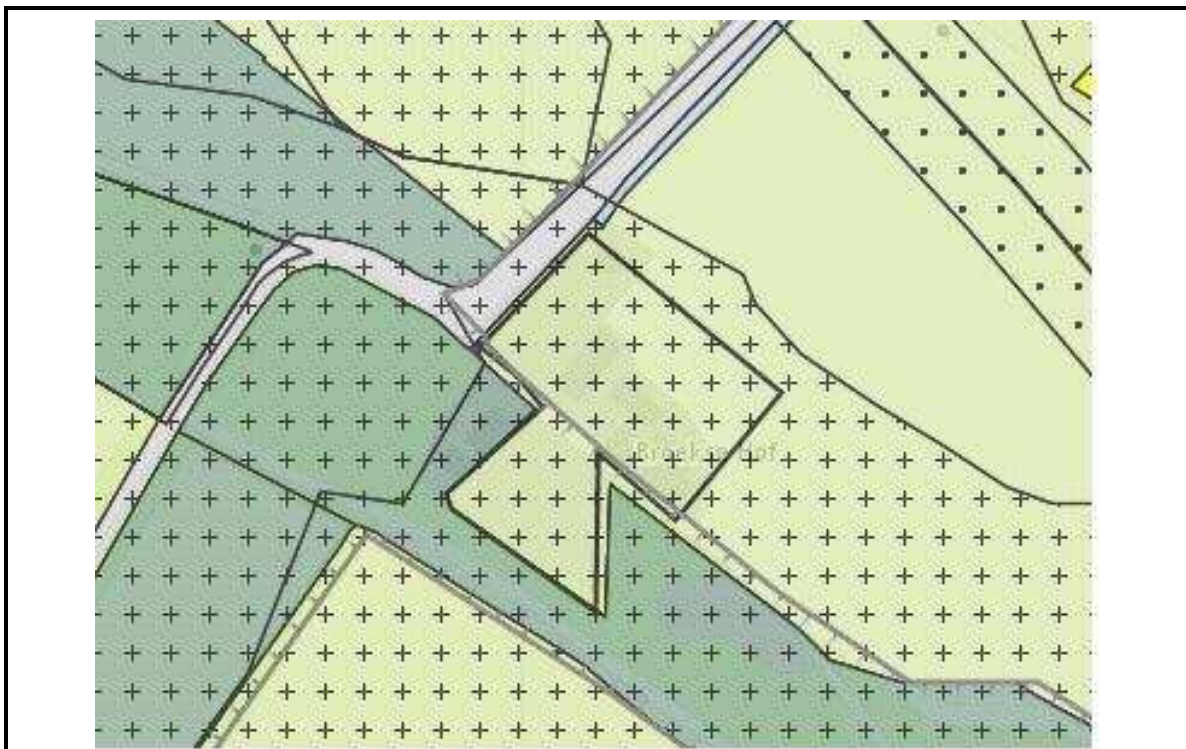
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan) en de verschillende streekplanuitwerkingen. Binnen het plangebied vindt ontstening plaats. Het plan heeft geen negatieve effecten op de landschappelijke waarden die zijn toegekend aan het waardevol landschap ter plaatse. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan op de EHS en het Nee, tenzij beleid. Daaruit blijkt dat het plan een positief effect heeft op EHS. In het kader van de toetsing aan het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3.1 komen ook de randvoorwaarden uit de notitiefunctieverandering terug. Daaruit blijkt dat het plan hieraan voldoet. Hiermee past het plan binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Op onderhavige planlocatie is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van gemeente Heumen, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010.

Zoals te zien in figuur 4 is de locatie aan de Parksesteeg 2 gelegen in een gebied met de bestemming “Agrarisch met waarde – Landschap en natuur”. Op de onderhavige locatie is eveneens de dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting 1” van toepassing. Een deel van de bestaande bebouwing is in afwijking van het bestaand gebruik bestemd tot “Natuur”.



*Figuur 4. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan buitengebied
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl*

De voor “agrarisch met waarden landschap en natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- c. behoud en ontwikkeling van de aanwezige bodem-, geomorfologische, landschappelijke en natuurwaarden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. kamperen bij de boer;
- f. een paardenbak binnen het bouwvlak.

Wijzigingsbevoegdheid ruimte voor ruimte regeling

Nadat een agrarisch bedrijf is beëindigd, kan de voormalige agrarische bedrijfswoning een woonbestemming krijgen. Daarbij geldt, dat het bestaande aantal woningen wordt bestemd tot Wonen. De karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken, dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Dit zorgt er mede voor, dat het agrarisch landschap herkenbaar blijft. Het agrarisch bouwvlak wordt van de verbeelding verwijderd en het nieuwe bestemmingsvlak voor de woningen wordt kleiner dan het oorspronkelijke bouwvlak. De resterende gronden krijgen een passende bestemming. Daarnaast mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige waarden, functies en belangen. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan onderzocht worden, ten aanzien van de relevante ruimtelijke - en milieuthema's. Dit onderzoek zal uitgebreid gebeuren bij de definitieve bestemmingswijziging/-aanvraag.

Bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf, waar een karakteristiek bedrijfsgebouw aanwezig is, kan dit karakteristieke bedrijfsgebouw hergebruikt worden voor wonen. Daarbij geldt, dat de overige niet-karakteristieke bebouwing wordt gesloopt. Na wijziging van het plan mogen maximaal 3 woningen op de locatie aanwezig zijn (1 in de voormalige bedrijfswoning en 2 in voormalige bedrijfsgebouwen). Bij bedrijfsbeëindiging van een agrarisch bedrijf, waarbij sloop van alle opstallen (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) plaatsvindt, kan nieuwbouw van woningen worden gerealiseerd.

Indien minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, mag 50% van de gesloopte oppervlakte teruggebouwd worden in de vorm van één woongebouw met maximaal twee wooneenheden of één vrijstaande woning. De inhoud van elke afzonderlijke wooneenheid dient minimaal 400 m³ en maximaal 750 m³ te zijn, in verband met het waarborgen van een voldoende ruim woon- en leefklimaat. Hierbij zijn bijgebouwen van 50 m² per elke woning toegestaan met een afwijking tot 75 m². Ook hierbij geldt, dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van in de omgeving aanwezige waarden en functies en er mag geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Binnen de regels voor de bestemming "agrarisch met waarden landschap en natuur" is voor het college van Burgemeesters en Wethouders onderstaande wijzigingsbevoegdheid opgenomen, artikel 6.6.3.

Wijzigingsbevoegdheid omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een of meerdere woning(en)

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor wat betreft het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a in het geval er geen vervangende nieuwbouw plaatsvindt:*
- 1. is een gebruik als woning uitsluitend toegestaan, indien minimaal 50 % en tenminste 750 m² van de bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;*
 - 2. mogen maximaal twee van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit bestaande gebouwen gebruikt worden voor wonen (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning);*
 - 3. dienen alle overige voormalige bedrijfsgebouwen alsmede kassen, te worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;*

4. *dient de inhoud van elke afzonderlijke wooneenheid minimaal 400 m³ te bedragen;*
 5. *bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per woning.*
- b onder de voorwaarde dat hergebruik van de bijgebouwen niet wenselijk is vanwege de slechte beeldkwaliteit van de gebouwen, of fysiek niet mogelijk is vanwege de maatvoering en het materiaalgebruik van de gebouwen, wordt vervangende nieuwbouw voor een woonfunctie toegestaan mits:*
1. *sanering plaatsvindt van alle aanwezige bedrijfsgebouwen, met een minimum oppervlak van 750 m², met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing;*
 2. *sanering van alle kassen plaatsvindt;*
 3. *de nieuwbouw maximaal één gebouw omvat ten behoeve van maximaal twee wooneenheden, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, met dien verstande dat het totale aantal woningen (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning) op de locatie niet meer mag bedragen dan drie;*
 4. *de inhoud van elke afzonderlijke wooneenheid minimaal 400 m³ bedraagt en maximaal 800 m³;*
 5. *bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per woning.*
- c in het wijzigingsplan wordt bepaald dat de oppervlakte van het gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt niet mag worden vergroot ten opzichte van de op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit bestaande oppervlakte;*
- d in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;*
- e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- f het perceel dient landschappelijk te worden ingepast en dient te zijn voorzien van een streekeigen erfbeplanting.*

De bestaande bedrijfsgebouwen en het woongebouw zijn niet geschikt voor hergebruik, dit is niet wenselijk op grond van de slechte beeldkwaliteit van de gebouwen, de maatvoering en het materiaalgebruik van de gebouwen. Er zal, conform bovenstaande wijzigingsbevoegdheid, sanering plaatsvinden van alle aanwezige bedrijfsgebouwen en het bestaande woongebouw, op een gedeelte van de werktuigenberging, na dat, binnen de regels van de woonbestemming, in gebruik zal blijven als garage/berging voor de nieuw op te richten vrijstaande woning.

Het betreft in totaal drie nieuwe woningen/wooneenheden conform de wijzigingsbevoegdheid (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning). Op de locatie zal er, wat bebouwd oppervlak betreft, een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen terug gebouwd worden. De inhoud van de vrijstaande wooneenheid bedraagt minder dan 800 m³. De inhoud van de beide 2-onder-1-kap

wooneenheden bedraagt minder dan 600 m³ per woning, met een maximum oppervlak aan bij- c.q. aanbouwen van maximaal 50 m². Hiermee vallen beide wooneenheden binnen de bebouwingseisen van Burgerwoningen, zoals momenteel is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In deze toelichting wordt aangetoond dat de onderhavige locatie en gewenste wijziging, wat relevante aspecten betreffende natuur, flora&fauna, milieuzonering, luchtkwaliteit, aardkundige waarden, bodem, archeologie, cultuurhistorie, geluid, externe veiligheid en de omgeving (bestaande woningen en bedrijven) mogelijk is. Hierdoor wordt gewaarborgd, dat in de nabijheid gelegen functies, waarden en de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.

Op zorgvuldige wijze zullen de percelen landschappelijk worden ingepast en worden zij voorzien van een streekeigen erfbeplanting. Aan de noordzijde van de woonpercelen wordt een nieuwe houtwal aangelegd bestaande uit inlandse eik. Er wordt met de landschappelijke inpassing aangesloten bij de karakteristieke en kenmerkende waarden uit de omgeving en de door overheid gewenste ontwikkeling van het gebied. Langs de Parksesteeg wordt een haag aangeplant. Realisatie is verzekerd door het opnemen van een zogenaamde voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan. De nieuwe woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschappelijke beplanting is aangelegd. Op deze wijze worden de aanwezige en toekomstige waarden behouden en versterkt.

Het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is verkleind ten opzichte het agrarisch bouwperceel door een strook aan de noordzijde van het plangebied te bestemmen als “Agrarisch met waarden – landschap en natuur”. In het vigerende plan is aan een deel van de bestaande bebouwing per abuis de bestemming “Natuur” toegekend. In dit bestemmingsplan wordt een deel van deze bebouwing in gebruik genomen als bijgebouw bij de nieuwe woningen. Dit deel wordt bestemd ook als “Wonen”.

3.3.2 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat het plan past binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2009. Er wordt voldoende bestaande bebouwing gesloopt. De maatvoering van de nieuwe bebouwing voldoet, met uitzondering van de oppervlakte van een te handhaven bijgebouw, aan het gemeentelijk beleid. Ten slotte wordt het geheel landschappelijk ingepast en wordt in deze toelichting de haalbaarheid van het plan aangetoond.

4. OMGEVINGS- EN MILIEUASPECTEN

4.1 Natuur

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met aanwezige natuurwaarden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden en de bescherming van soorten. De effecten van dit plan op beschermde gebieden en beschermde soorten zijn middels een natuurtoets in beeld gebracht door Aequator. Het rapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura2000 gebied. Percelen binnen een straal van 3 kilometer maken ook geen onderdeel uit van een Natura2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is Uiterwaarden Waal op minimaal 8 kilometer afstand.

Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geldt het “Nee, tenzij” – principe. Ingrepen binnen de EHS kunnen plaats vinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden gemitigeerd en de resterende schade wordt gecompenseerd. Het plangebied maakt deels onderdeel uit van de EHS. De vastgestelde beheerdoelen op deze percelen zijn nog niet vastgesteld (nog om te vormen naar natuur) en dennen, eiken en beukenbos. Percelen hier omheen hebben ook als beheertype botanisch grasland en kruiden- en faunarijk grasland. Dit plan heeft geen effect op de aanwezige EHS: de structuur zal niet worden doorbroken en er worden geen ingrepen uitgevoerd die effect hebben op de hydrologie of de geologie van de omgeving. Daarom worden hier geen conflicten met de regelgeving verwacht.

Het ruimtelijk beleid voor de Ecologische Hoofdstructuur is gericht op het in stand houden en ontwikkelen van de wezenlijke kenmerken en waarden van het landschap en de natuur. Het rijksbeleid staat ingrepen en ontwikkelingen in en in de onmiddellijke nabijheid van de kerngebieden niet toe, indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het kerngebied aantasten. Daarbij geldt, dat in het Streekplan Gelderland 2005 en het Waterhuishoudingsplan van de provincie onderscheid wordt gemaakt in droge en natte natuur. Binnen natte natuur mogen ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstand in en om de natte natuur.

In geval van een bestemmingswijziging moet worden aangetoond, dat de voorgenomen bestemming en het daaruit voortvloeiend ruimtegebruik de te beschermen natuurwaarden niet negatief beïnvloedt. Door het opheffen van een agrarische bedrijfsbestemming in ruil voor een bestemmingswijziging naar de bestemming wonen, worden de aanwezige natuurwaarden juist beter beschermd en worden deze natuurwaarden eerder versterkt dan negatief aangetast. Er is geen sprake van een verlaging van de grondwaterstand door onderhavige gewenste ontwikkeling. De woningen en de bijbehorende kavels zullen landschappelijk worden ingepast door middel van respectievelijk in het landschap passende vormgeving en streekeigen beplanting. Er zal met de landschappelijke inpassing worden aangesloten bij de omgeving en de door overheid gewenste ontwikkeling van de omgeving.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een nationaal landschap.

4.1.2 Soortbescherming

Vogels

Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, kan verstoring optreden van in en rondom het plangebied broedende vogels. Dit is in strijd met artikel 11 van de Flora- en Faunawet. Om verstoring te voorkomen dient de sloop van het woonhuis en de stal aan te vangen buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt van half maart tot eind juli. Indien de sloop start buiten het broedseizoen, zullen geen vogels gaan broeden in het plangebied, vanwege de reeds aanwezige verstoring. Zodra er toch vogels in het plangebied gaan broeden, moeten de werkzaamheden direct gestaakt worden tot na het broedseizoen.

Vleermuizen

In de stal zijn geen sporen van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Daarnaast biedt de stal geen mogelijke verblijfplaatsen aan vleermuizen: onder de dakpannen is geen isolatie aangebracht en er zijn geen spouwmuren aanwezig. De spouwmuren van het woonhuis bieden mogelijke geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Er zijn echter geen sporen van verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het plangebied. De kans op verblijvende vleermuizen in het plangebied is zeer klein. Mede vanwege de hoogte van de tochtgaten in de spouwmuren. Daarom is in overleg tussen eigenaar en gemeente afgesproken om geen aanvullend onderzoek uit te voeren, maar om voor de sloop het microklimaat in de spouwmuren dusdanig te verstoren, zo dat deze muren geen verblijfplaatsen meer bieden aan vleermuizen. Dit gebeurt door het maken van gaten in deze muren in de laatste week van september. Indien later tijdens de sloop vleermuizen worden aangetroffen, worden de werkzaamheden stilgelegd, totdat de vleermuizen uit eigen beweging zijn weggevlogen.

Overige zoogdieren

Het plangebied biedt geschikte leefomgeving aan enkele licht beschermde soorten zoogdieren. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende vervangend leefgebied aanwezig, in de vorm van bosjes, akkerland en weiland. Daarom zal het uitvoeren van de plannen geen negatieve effecten hebben op deze beschermde soorten. Daarnaast geldt voor licht beschermde soorten een vrijstelling van ontheffing voor ruimtelijke ontwikkeling. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met de wetgeving.

Vissen, amfibieën en reptielen

Het plangebied biedt geen geschikte leefomgeving aan beschermde soorten vissen, amfibieën en reptielen die, volgens verspreidingsgegevens, in de (ruime) omgeving van het plangebied zijn waargenomen.

Ongewervelden

Het plangebied biedt geen geschikte leefomgeving aan beschermde soorten die in het verleden in de (ruime) omgeving van het plangebied zijn waargenomen.

Planten

Het plangebied biedt geen geschikte leefomgeving voor beschermde planten.

4.1.3 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op omliggende natuurgebieden. Binnen het plangebied zijn geen soorten te verwachten die strikt worden beschermd op grond van de Flora- en faunawet. Indien tijdens de uitvoering van het bestemmingsplan desalniettemin vleermuizen worden aangetroffen dan wordt hier in het sloop- en bouwproces rekening meegehouden.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De beoogde locatie is nu en in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf.

Door Klijn Bodemonderzoek B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Parksesteeg 2 te Overasselt. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- zintuiglijk zijn er in de opgeboorde bovengrond van enkele boringen lichte bijmengingen met puin waargenomen;
- zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cobalt en/of kwik geconstateerd;
- analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik en geplande bestemmingswijziging van en de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

4.2.2 Geur

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Op 18 december 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen van derden gelegen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

Geluidsbelasting omgeving

Op onderhavige locaties is sprake van het staken van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het slopen van de opstallen in ruil voor het wijzigen van de bestemming van de huidige bedrijfswoningen en het bouwen van een nieuw woongebouw met twee wooneenheden en een ruimte voor ruimte woning. Door het staken van de bedrijfsactiviteiten nemen de activiteiten op en rond het percelen af. Dit heeft ook effect op het geluid. Het geluid neemt naar alle waarschijnlijkheid af: er zal geen agrarisch verkeer bestaande uit vrachtauto's en de nodige tractorbewegingen meer plaats vinden. In plaats daarvan zullen er wat meer autobewegingen plaats vinden van en naar de woningen. Deze staan in schril contrast tot het meer geluidbelastende agrarische verkeer. Het verkeer op de Parksesteeg blijft bestaan uit agrarisch en normaal verkeer. De geplande woningen leiden niet tot een relevante toename van het bestaande burger autoverkeer. Gelet op de afstanden en de locaties is er geen effect van de nieuw te plaatsen woningen bij onderhavig project, op de omringende bedrijven zoals beschreven is binnen de paragraaf milieuzonering.

Wettelijk kader gevelbelasting

De Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 in werking getreden. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) moeten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten worden onderzocht.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend in de zone een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen bedraagt 48 dB. Burgemeester en Wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen van 53 dB.

M&A Milieuadviesbureau BV heeft een akoestische onderzoek (zie bijlage) uitgevoerd. Uit de brekingsresultaten van dit onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de A73 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woningen wordt overschreden. De toetsingswaarde bedraagt 50 dB voor de geschakelde woningen en 49 dB voor de vrijstaande woning. Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn niet reëel vanuit financieel en stedenbouwkundig oogpunt. Voor de woningen wordt door een hogere grenswaarde vastgesteld.

Aan de hand van de geluidsbelasting wordt door M&A Milieuadviesbureau BV geconcludeerd dat een gevelweringonderzoek niet noodzakelijk is. Er wordt reeds met de minimumeis volgens het Bouwbesluit (20 dB gevelwering) voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt, mits hogere waarden wordt vastgesteld. Hiervoor wordt een procedure doorlopen.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Regelgeving

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³ (µg/m³) voor fijn stof en stikstofoxiden (NO₂).

Ministeriële regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In een ministeriële regeling wordt de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) NIBM verder uitgewerkt. Waar mogelijk worden getalsmatige grenzen gesteld aan de omvang van nieuwe projecten. Het gaat bijvoorbeeld om een maximum aantal nieuwe woningen, kantooroppervlakte en grootte van landbouwbedrijven. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de luchtvervuiling.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van drie nieuwe woningen. Op grond van de ministeriële regeling dragen woningbouwprojecten tot 500 nieuwe woningen niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Archeologie

Op of in de directe omgeving van de bedoelde planlocatie zijn geen archeologische vindplaatsen of monumenten bekend. Op grond van het geldende bestemmingsplan ligt op het gebied een beschermingszone ten aanzien van archeologische waarden. Op grond hiervan dient vooruitlopend op bouwactiviteiten met een omvang van meer dan 500 m² een rapport overlegt te worden waarin wordt vastgesteld of ter plaatse daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn.

Door MUG ingenieursbureau is een bureauonderzoek en een verkennend inventariserend veldonderzoek (zie bijlage) uitgevoerd. Het bureauonderzoek geeft inzicht bekende en de te verwachten archeologische waarden in het gebied. Door middel van het veldonderzoek is het verwachtingsmodel getoetst. In het bureauonderzoek is aangegeven dat op de onderzoekslocatie landduinen en rivierkleiafzettingen aanwezig moeten zijn. Deze zijn tijdens het veldonderzoek aangetroffen. De landduinafzettingen zijn echter geheel verstoord. Tijdens

het veldonderzoek zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. Omdat de kans op aanwezigheid van archeologische resten zeer klein wordt geacht, wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaard afstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabij gelegen, al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2 lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transport (spoor-, vaar- en autowegen):

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

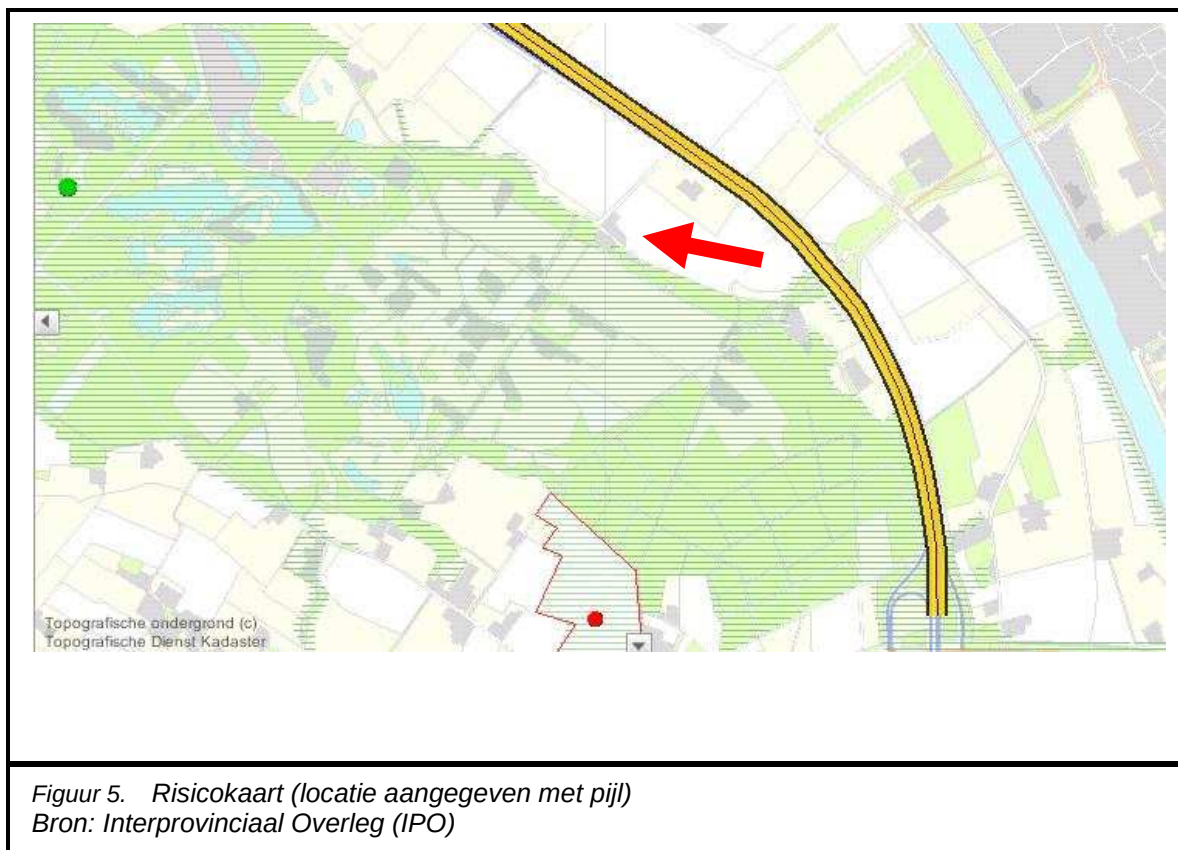
Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Transport- en buisleidingen:

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden aangehouden moeten worden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is hierbij in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In het 'Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen' (VROM, 19 maart 2010 geactualiseerd) staan in bijlage 6 inventarisatieafstanden genoemd. Voor de inventarisatie van de bebouwing is een bepaalde afstand waarbinnen een inventarisatie noodzakelijk wordt geacht. De inventarisatieafstand loopt uiteen van 45 meter bij een leidingdiameter van 4 inch en een druk van 40 bar tot 580 meter bij een leidingdiameter van 42 inch en een druk van 80 bar. Deze afstanden gelden aan weerszijden van de betreffende leiding.

Woningbouw veroorzaakt zelf geen risico's voor de omgeving in het kader van de externe veiligheid. Volgens de Risicokaart, zoals weergegeven in figuur 5, zijn in de directe omgeving ook geen risicobronnen gelegen met een invloedsgebied waarbinnen de onderhavige inrichting is gepland.



Figuur 5. Risicokaart (locatie aangegeven met pijl)
Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO)

Er zijn geen risico's voor de omgeving bekend waarmee rekening gehouden zou moeten worden bij de realisatie van een nieuw woongebouw met twee wooneenheden en een ruimte voor ruimte woning in het kader van de externe veiligheid.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen objecten met gevaarlijke stoffen voorkomen. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft het recreatiecentrum Heumense Bos, welke is aangemerkt als overig risico-object. Dit bedrijf heeft geen aparte risicocontour. Het ligt echter op ruim 850 meter afstand van de projectlocatie, waarmee een eventueel risico voor het nieuw te bouwen woongebouw en de ruimte voor ruimte woning uitgesloten is. Het dichtstbijzijnde kwetsbare object ligt op ruim 1.700 m afstand. Het betreft hier buitencentrum St. Walrick. Zoals eerder al aangegeven, zijn er geen risico's bekend voor de omgeving bij de realisatie van een nieuw woongebouw en een ruimte voor ruimte woning, zo ook niet voor dit specifieke kwetsbare object.

Externe veiligheid betreft niet alleen industriële activiteiten maar ook transport van gevaarlijk stoffen. De A73 is een autosnelweg waarlangs gevaarlijke stoffen kunnen worden aan- en afgevoerd. De locatie Parksesteeg 2 ligt op meer dan 300 meter afstand van de A73, er zijn zodoende dan ook geen directe risico's betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze autosnelweg.

4.4.1 Conclusie

Wat omliggende risicorelevante en kwetsbare objecten betreft is de conclusie juist dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van het plaatsgebonden risico voor de realisatie van een nieuw woongebouw met twee wooneenheden en een ruimte voor ruimte woning aan de Parksesteeg 2. Het groepsrisico zal door de realisatie van een nieuw woongebouw met twee

wooneenheden en een ruimte voor ruimte woning niet toenemen. Verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. De beoogde locatie ligt wat betreft risico's welke het transport van gevaarlijke stoffen met zich meebrengt, op voldoende afstand van de A739.

Zodoende zijn er dan ook geen relevante aspecten met betrekking tot de externe veiligheid betreffende de uitvoering van onderhavig project waarmee rekening gehouden dient te worden. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.5 Water

Waterbeleid 21e eeuw

Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw" dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits "vasthouden, bergen en afvoeren" houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd. Bij de trits "schoonhouden, scheiden en zuiveren" gaat het er om dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- waterbesparende maatregelen in de woning;
- het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

4.5.1 Waterparagraaf

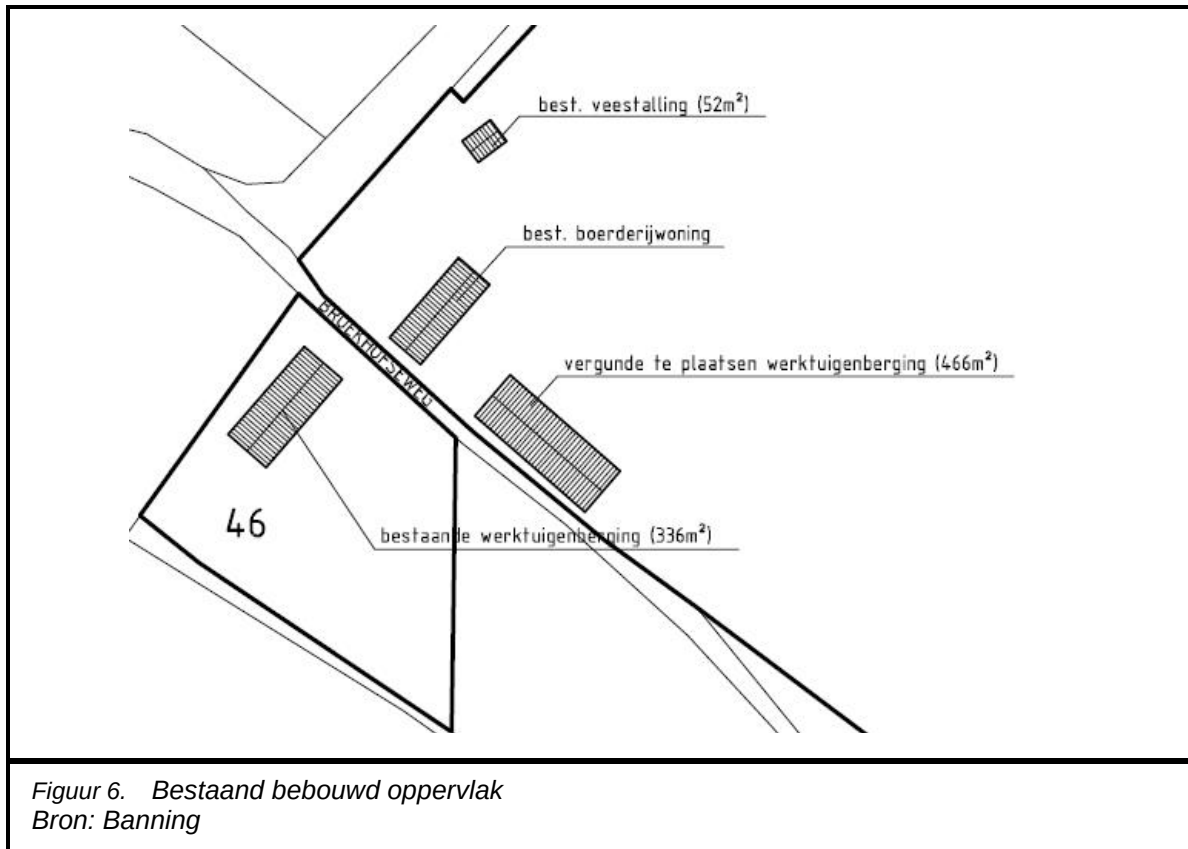
Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21e eeuw” dienen de centrale overheden sinds 1 november 2003 in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen RO en waterbeheer beter zal verlopen en er een zelfstandige afweging gemaakt wordt over de waterhuishoudkundige consequenties van het plan. In het kader van de “watertoets” moet overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de waterbeheerders. Hierdoor worden de waterbeheerders vanaf de start van de planvorming betrokken. Het doel van deze “watertoets” is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap Rivierenland.

4.5.2 Watertoets

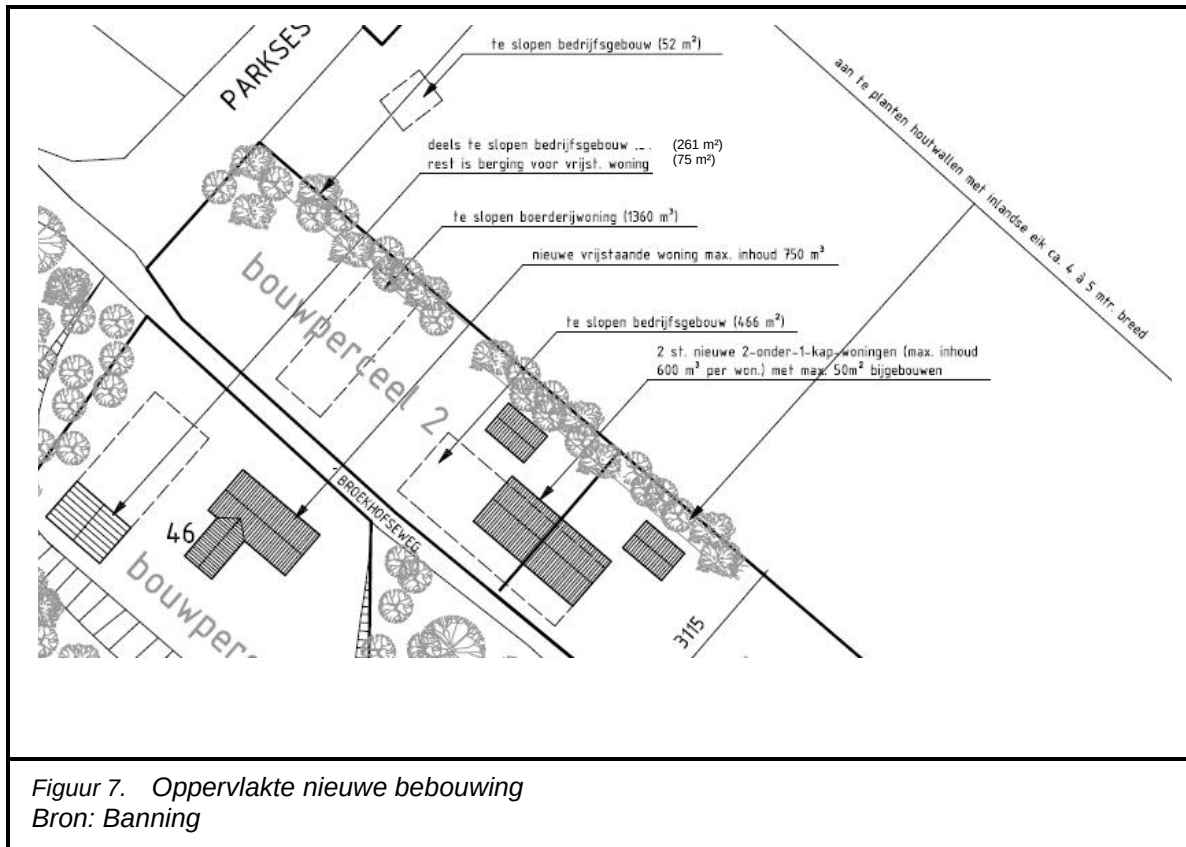
Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich aan de Parksesteeg 2 te Overasselt. In de huidige situatie is er op deze locatie een agrarisch bedrijf aanwezig met een grotendeels verhard erf, diverse opstallen en een woning. De referentiesituatie voor hydrologisch neutraal is zodoende een grotendeels verhard agrarisch erf met een verhard oppervlak inclusief opstallen van circa 2.750 m².



Voorgenomen activiteit

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van vrijwel alle agrarische opstallen en de sanering van het agrarische erf. Zodoende zal ook het grootste gedeelte aan erfverharding verwijderd worden. In plaats daarvan zal er een nieuw woongebouw met twee wooneenheden en een ruimte voor ruimte woning ontwikkeld worden. Het nieuwe woongebouw zal een oppervlakte hebben van circa 250 m², 600 m³ per wooneenheid, daarnaast zal er per wooneenheid een bijgebouw van maximaal 50 m² worden opgericht. De ruimte voor ruimte woning zal maximaal 150 m², 750 m³ bedragen, een gedeelte van een bestaande opstal á 75 m² zal als bijgebouw bij deze ruimte voor ruimte woning fungeren.



Hydrologische neutraal

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. In dit geval zal door de gewenste ontwikkeling de oppervlakte aan verharding afnemen. Het hemelwater zal worden afgevoerd op bestaande kavelsloten.

Toetsingscriteria

De watertoets bestaat uit de onderstaande toetsingscriteria. Punt voor punt wordt afgewogen of het verantwoord is om de voorgenomen activiteit te realiseren.



De locatie is binnen het waterplan niet aangemerkt als natte landnatuur, grondwaterbeschermingsgebied, waterberging of als beschermingsgebied oppervlaktewater. De locatie is alleen aangeduid als “weidevogelgebied”.

Veiligheid

Doordat het verhard oppervlak met ruim 64 % afneemt zal bij extreme neerslag de hoeveelheid water in de toekomstige situatie zeker kunnen worden geborgen. De bestaande watergangen bieden voldoende capaciteit.

Riolering

De woningen zullen worden aangesloten op de riolering voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater. Hiermee wordt voorkomen dat huishoudelijk afvalwater zonder zuivering in het milieu / de natuur terecht komt.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Doordat er niet of nauwelijks gebruik gemaakt zal worden van uitlogende materialen als zink, koper, lood en zacht PVC zal het hemelwater wat apart wordt opgevangen en afgevoerd, geen verontreinigingen bevatten. Zodoende levert het opgevangen regenwater geen negatieve bijdrage aan het oppervlaktewater.

Wateroverlast

Eventuele wateroverlast wordt zoveel mogelijk beperkt door het hemelwater van verhard dakoppervlak en erfverharding indien mogelijk af te voeren naar bestaande kavelsloten, welke gelegen zijn rondom het perceel. De capaciteit van deze kavelsloten is voldoende. Het hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijke afvalwater afgevoerd.

Grondwateroverlast

Bij berging in de bestaande kavelsloten en gelet op de sterke afname van het verhard oppervlak is er geen sprake van invloed op het grondwater, omdat er geen structurele peilverhoging ontstaat.

Verdroging

Doordat er geen grondwater aan de bodem wordt onttrokken heeft het onderhavig plan ook geen invloed op de verdroging.

5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID (GREX)

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Alle kosten voor de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden op grond van de gemeentelijke legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan brengt geen kosten mee voor de gemeente. De kosten voor planschade komen op grond van een overeenkomst ten laste van de initiatiefnemer. Om inzicht te krijgen op de risico's is in opdracht van de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Het opstellen van een exploitatieplan wordt niet nodig geacht.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Verantwoording

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied een herontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het plan heeft de vorm van een globaal eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde nieuwe ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemming of andere juridisch-planologische procedures kunnen worden uitgevoerd. Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde ontwikkeling en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar te worden gemaakt. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de, op 1 oktober 2010 in werking getreden, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

6.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en het gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangsregels en de slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen toegekend aan het plangebied. Hieronder wordt kort ingegaan op deze bestemmingen.

Agrarisch met waarden – landschap en natuur

Deze bestemming is toegekend aan de gronden achter de nieuwe woningen die worden ingericht als weiland. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en de bescherming van de aanwezige landschappelijke waarden. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van het agrarisch bedrijf.

Wonen

Aan de woningen met de hierbij behorende gronden is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan. Hierbij worden hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd. De geschakelde woning is aangeduid met de aanduiding 'Twee-aaneen' en de vrijstaande woning met 'Vrijstaand'.

Groen – Landschappelijke beplanting

Om een goede landschappelijke inpassing te realiseren wordt nieuwe beplanting aangelegd. Deze beplanting wordt beschermd middels een vergunningstelsel. Door middel van een voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming Wonen wordt realisatie van de beplanting verzekerd.

Waarde – Archeologische verwachting 1

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming toegekend. Deze is bedoeld om bij bodemingrepen die grootschaliger zijn dan de onderzochte ingrepen in het uitgevoerde archeologisch onderzoek verstoring van archeologische waarden te voorkomen. In dit kader kan om een nader onderzoek worden gevraagd en/of kunnen aanvullende eisen worden gesteld aan de uitvoering van de plannen.

Gebiedsaanduiding EHS-natuur

Het zuidelijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS. Door middel van een gebiedsaanduiding zijn aanvullende regels opgenomen om de aanwezige waarden te beschermen.

PROCEDURE

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de procedure opgenomen.