

GEMEENTE HEUMEN

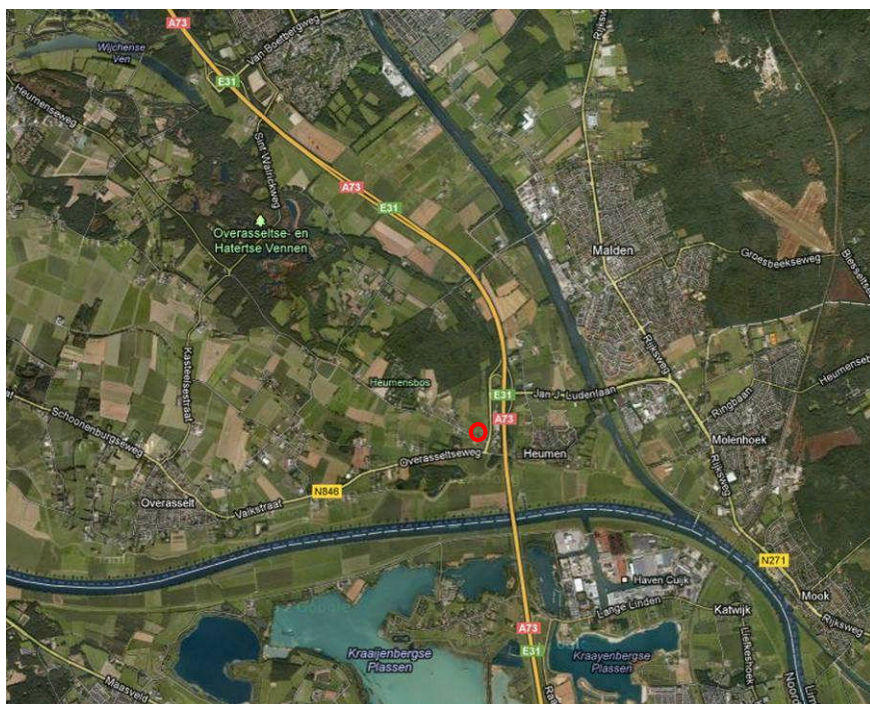
**Bestemmingsplan Buitengebied,
Vosseneindseweg 16**

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Nationaal beleid.....	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	PLANBESCHRIJVING	14
4.1.	Bouwplan.....	14
4.2.	Beeldkwaliteit	14
4.3.	Landschappelijke inpassing	17
4.4.	Verkeer & parkeren	18
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	19
5.1.	Milieu	19
5.2.	Waterhuishouding	24
5.3.	Natuurwaarden	25
5.4.	Cultuurhistorie en archeologie	27
5.5.	Leidingen	28
6.	JURIDISCH PLAN.....	29
6.1.	Inleiding	29
6.2.	Bestemmingsregels.....	29
6.3.	Algemene regels	31
6.4.	Overgangsregels en slotregel	31
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	34
8.1.	Overleg	34
8.2.	Inspraak.....	34



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het perceel Vosseneindseweg 16 in Heumen heeft bij de gemeente Heumen een verzoek ingediend voor een bestemmingsplanherziening die het mogelijk maakt een Ruimte-voor-Ruimte woning (woongebouw met twee woningen) te realiseren op het perceel in ruil voor de sloop van alle bedrijfsbebouwing, het verwijderen van de paardenbak en de landschappelijke inpassing van het perceel.

Gezien de ruimtelijke kwaliteitswinst die met de functieverandering bereikt wordt en het feit dat niet-agrarische bedrijven op een bedrijventerrein thuishoren, en de wijzigingsbevoegdheid die het geldende bestemmingsplan biedt, heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek.

Beoogd wordt het planvoornemen mogelijk te maken met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 7.5.2. uit het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van Heumen. Voorliggende plan voorziet hierin.

1.2. Ligging

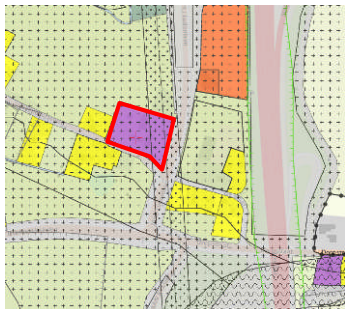
Het plangebied is gelegen op de hoek van de Vosseneindseweg 16 en de Jan J. Ludenlaan (ter plaatse N846) in het buitengebied van Heumen even ten westen van de rijksweg A73.

In navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>



*Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan 'Buitengebied'
met globale aanduiding plangebied
(rode omkadering)*

Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen op 16 december 2010.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' (artikel 7) en vallen in de categorie 'overige bedrijvigheid'. Op het adres Vosseneindseweg 16 is specifiek aangegeven dat hier een 'aardappel- en fruithandel' is toegestaan met (bestaande) bedrijfswoning. Daarnaast valt de oostzijde van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Op de gehele bestemming rust tevens een archeologische dubbelbestemming.

De maximale oppervlakte aan gebouwen (exclusief bedrijfswoning) bedraagt 705 m². De maximale goot- en bouwhoogte van bebouwing bedragen 5,0 m respectievelijk 9,0 m.

Binnen deze enkelbestemming is het oprichten van een 2^e woning niet toegestaan.

Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming "bedrijf" om te zetten naar "wonen". Hiervoor dient het bedrijf te worden beëindigd en moeten alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Analoog aan deze regeling wordt het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied gewijzigd (art. 3.6 lid 1 sub a Wro).

1.4. Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels 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 bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het wijzigingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Jan J. Ludenlaan en de Vosseneindseweg. Op de straathoek bevindt zich een grote rechthoekige paardenbak met daarachter, dwars op de Vosseneindseweg, een langgevelboerderij (thans bedrijfswoning) bestaande uit 1 bouwlaag voorzien van zadeldak met wolfseinden.

Ten westen en noordwesten van deze woning liggen bedrijfsgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag met kap. De bestaande oppervlakte aan gebouwen (exclusief bedrijfswoning) bedraagt 520 m².

Het plangebied is gelegen in een oeverwallenlandschap.

Het oeverwallenlandschap is ontstaan door rivierafzettingen van zand en klei tijdens overstromingen. De grote zwaardere zand- (en klei)deeltjes werden dicht bij de oever afgezet (komgronden). De kleine lichte kleideeltjes werden tijdens de overstroming op grotere afstand van de rivierbedding gedeponeerd (oeverwallen).

Vanaf de Vroege Middeleeuwen zijn de hogere delen van de oeverwallen in gebruik als akkerbouwgrond, de lager gelegen delen van de oeverwal als weiland en de allerlaagste natte delen werden als hooiland gebruikt. Het komgebied was nog woeste grond en werd alleen zomers voor beweiding gebruikt.

Het in de middeleeuwen ontstane verkavelingspatroon op de oeverwal staat in relatie met het aanwezige reliëf in het landschap. Door de percelen strookvormig dwars op de hoogtelijnen te leggen werd een goede afwatering bewerkstelligd. Als gevolg van vererving vielen de strookvormige kavels vaak uiteen in blokken en smalle percelen en ontstond een mozaïekpatroon.

Hieronder een impressie van het plangebied:





3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijke beleidskader beschreven dat op onderhavige ontwikkeling van toepassing is.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. 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.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

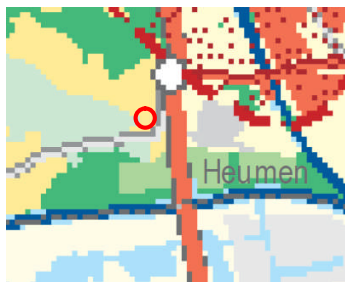
Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Omdat er geen nationale belangen in het geding zijn, kan een verdere toetsing aan de Barro achterwege blijven.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie: Streekplan Gelderland 2005

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van lokale zaken.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding 'waardevol landschap'.

Waardevol landschap

Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap 'Rivierduin Wijchen - Bergharen'. 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. Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Voor het waardevol landschap 'Rivierduin Wijchen-Bergharen' ter hoogte van het plangebied zijn de navolgende kernkwaliteiten benoemd in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen:

1. kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;
2. onregelmatige, blokvormige verkaveling;
3. bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken.

Functieverandering naar wonen

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen opgenomen. De provincie wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Bij functieverandering naar wonen geldt dat:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in 1 of hoogstens 2 gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50 %;
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in 1 woongebouw met meerdere wooneenheden met een oppervlakte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing.

Daarnaast dient kwalitatieve verevening plaats te vinden. Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector.

In afwijking van 2.2 van de RVG kan in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken tevens mogelijk worden gemaakt in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

- sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing door nieuwe bebouwing, die leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak;
- het plangebied gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw;
- in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden ten aanzien van het bepaalde in artikel 2.3 onder b worden aangesloten bij het bepaalde in paragraaf 2.3 van het streekplan en de als uitwerking hiervan door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskaders.

Het door de Stadsregio Arnhem - Nijmegen vastgestelde beleidskader 'Notitie functieverandering buitengebied' is door Gedeputeerde Staten, voor zover dit het multifunctioneel gebied betreft, als streekplanuitwerking vastgesteld. Aangezien het plangebied gelegen is in het multifunctioneel gebied is het regionale functieveranderingsbeleid van de Stadsregio hier van toepassing.

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

De 'Notitie functieverandering buitengebied' van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen stelt de voorwaarden waaronder een functieverandering van een (agrarisch) bedrijf naar wonen, werken en woon-werkcombinaties mogelijk is. Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen is mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. Dit kan plaatsvinden door hergebruik van de bestaande woning of door nieuwbouw. In dit geval worden alle bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Het is onder voorwaarden mogelijk om bij sloop van alle vrijkomende bedrijfsbebouwing met een minimum van 750 m² bedrijfsbebouwing 1 vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1.500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

Binnen het perceel worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt (520 m²). Hiervoor wordt een woongebouw gerealiseerd met een bebouwde oppervlakte van maximaal 260 m². Dit komt overeen met het functieveranderingsbeleid, dat ook is verankerd in het geldende bestemmingsplan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan

In 2010 is het bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. In dit plan zijn regels opgenomen die het mogelijk maken, om na bedrijfsbeëindiging de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Voor de voorliggende planlocatie zijn deze regels verankerd in een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf' waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- sanering van alle aanwezige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing;
- sanering van alle kassen;
- de nieuwbouw mag maximaal twee woongebouwen omvatten, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen;
- de nieuwbouw van maximaal één vrijstaande woning kan bij de sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mits verevening plaatsvindt middels de aanleg van landschappelijke beplanting of een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van een deel van de EHS;
- de nieuwbouw van maximaal twee vrijstaande woningen, bij een sloop van minimaal 1.500 m² bedrijfsbebouwing, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mits verevening plaatsvindt middels de aanleg van landschappelijke beplanting of een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van een deel van de EHS;
- de inhoud van elke afzonderlijke woning minimaal 400 m³ bedraagt en maximaal 800 m³;
- bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² per woning;
- de bestaande woning mag niet worden vergroot
- nabijgelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- het perceel dient landschappelijk te worden ingepast;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Beleidsregels ruimte voor ruimteregeling

De gemeenteraad heeft op 20 december 2011 de 'beleidsregels ruimte voor ruimteregeling' vastgesteld vooruitlopend op de structuurvisie voor de hele gemeente.

De beleidsregel wordt gehanteerd als een nadere aanvulling op het in het bestemmingsplan voor het buitengebied gehanteerde beleid.

De belangrijkste uitgangspunten uit het nieuwe toetsingskader voor dit plan zijn:

Beëindiging bedrijf

- Het bedrijf dient ter plaatse te zijn beëindigd. Alle milieuvergunningen worden hierbij ingetrokken.

Sloop

- In alle gevallen dient bij toepassing van de ruimte voor ruimteregeling ten minste 750 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Alleen dan kan er sprake zijn van ruimtelijke en landschappelijke winst.
- Bij het bepalen van het oppervlak te slopen bedrijfsbebouwing geldt alleen bebouwing die is gerealiseerd en niet de bebouwing die weliswaar vergund maar nimmer gerealiseerd is.

Situering van bebouwing

- Bebouwing in het buitengebied dient daar waar mogelijk geconcentreerd plaats te vinden. Dit is een van de belangrijkste redenen om de bestaande woning en de nieuwbouw in samenhang te beschouwen. In principe worden de nieuwe woningen of het nieuwe woongebouw binnen het voormalige bouwvlak op dezelfde locatie als de te slopen bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Alleen als er ruimtelijke winst kan worden bereikt, kan van dit uitgangspunt worden afgeweken en is de bouw op een andere locatie binnen het voormalig bouwvlak mogelijk.

Oppervlak en inhoud van nieuwbouw

- In verband met het streven de bebouwing in het buitengebied verder te doen afnemen, worden de herbouwmogelijkheden beperkt ten opzichte van de regeling uit het (in het plangebied geldende) bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Herbouw van woonbebouwing blijft mogelijk tot een oppervlak en inhoud van 50 % van de te slopen bebouwing met dien verstande dat de inhoud maximaal 2.000 m³ en het oppervlak maximaal 500 m² mag bedragen.

Vormgeving bebouwing

- De nieuwbouw dient passend in de omgeving te zijn. Van belang is hierbij dat de woonbebouwing in de bouwstijl van de omgeving wordt gerealiseerd. Goot- en bouwhoogte, hellingspercentage van het dak, kleur stenen en dakpannen van in de directe omgeving aanwezige bebouwing zijn hierbij mede richtinggevend.
- De bijgebouwen dienen te worden voorzien van een kap.

Landschappelijke inpassing

- Zowel de bestaande als de nieuwe woonbebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Als referentie voor de streekeigen aanplant geldt het 'Natuurbeheerplan Gelderland 2011'. Ter voorkoming van schuttingen en hekwerk op de erfgrenzen van de nieuwe burgerwoningen worden de gronden ter plaatse bestemd tot 'Groen - Landschappelijke beplanting', waardoor een meer natuurlijke begrenzing wordt bereikt.

Beeldkwaliteitplan

- Ieder principeverzoek om toepassing van de ruimte voor ruimteregeling dient vergezeld te gaan van een beeldkwaliteitplan. In dit plan wordt aandacht geschonken aan de situering en vormgeving van de bebouwing (passend in de omgeving), de landschappelijke inpassing en de verevening van de EHS (aanleg landschappelijke elementen).

Toets voornemen

Het plan voorziet in de sloop van alle bedrijfsgebouwen (ca. 520 m²). Aan de voorwaarde uit de beleidsregel uit 2011, van een minimale sloop van 750 m² bedrijfsgebouwen, kan niet worden voldaan.

Burgemeester en wethouders hebben echter 15 november 2010 al besloten dat in het voorliggende geval kan worden volstaan met de sloop van alle bestaande bedrijfsgebouwen (520 m²). Hiervoor kan op grond van de regeling uit het bestemmingsplan voor het buitengebied het woongebouw met een bebouwde oppervlakten van 260 m² en een inhoud van 800 m³ worden teruggeplaatst. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten uit de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan.

Met de sloop van de bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing van het perceel is er sprake van een ruimtelijke en landschappelijke winst.

De bestaande woning wordt niet vergroot en belangen van derden zijn niet in het geding.

De realisatie van de landschappelijke inpassing is geborgd in de juridische planregeling en er zijn in de plantoelichting uitgangspunten opgenomen voor de te hanteren beeldkwaliteit.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

De bestemming 'Bedrijf' in het plangebied komt te vervallen en wordt vervangen door een bestemming 'Wonen'.

Binnen het bouwvlak komen twee woningen (woongebouw). De maximale inhoud van het gehele woongebouw bedraagt 800 m³. In een van de woningen komt de huidige eigenaar van het perceel te wonen terwijl de andere woning een soort mantelzorgfunctie vervult voor aanwonende ouders. In dit licht is het dan ook aanvaardbaar dat er een verdeling komt in een wat grotere woning (maximaal 500 m³) en een wat kleinere woning.

Het bouwplan moet nog worden ontwikkeld. De twee woningen worden ondergebracht in één bouwvolume. De situering van het gebouw is vastgelegd in het juridisch plan. Hierbij is rekening gehouden met het landschappelijke karakter van de oeverwallen (zie ook hoofdstuk 2). De woningen en de bijgebouwen worden zoveel mogelijk geclusterd.

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit, die een toets in het kader van de welstandbeoordeling zijn, zijn hieronder beschreven. Ook voor de landschappelijke inpassing zijn uitgangspunten vastgelegd in een bijlage bij het juridisch plan. De beschrijving van de landschappelijke inpassing zijn verderop in dit hoofdstuk beschreven.

De voormalige bedrijfswoning woning wordt gehandhaafd als burgerwoning. In het kader van het beleid dient alle bedrijfsbebouwing op het perceel te worden gesloopt. Bij woningen is een vrijstaand bijgebouw toegestaan van 50 m². Voor de bestaande woning is het mogelijk om een deel van de bestaande aanbouw aan de westzijde te handhaven ter vervanging van het vrijstaande bijgebouw. Dit gedeelte dient dan wel als bijgebouw te worden benut.

4.2. Beeldkwaliteit

Welstandsnota

Welstandsniveau

Om de samenhang in deze linten te behouden/versterken zullen de (agrarische) bebouwingslinten in het buitengebied worden getoetst volgens een reguliere welstandstoets niveau 2.

Het welstandsniveau heeft vooral te maken met hoe bij toetsing naar een bouwplan wordt gekeken. Dit komt vooral tot uitdrukking in de algemene beleidsuitgangspunten voor welstand. Bijvoorbeeld zet men in op behoud of gerichte verandering, of heeft men speciale ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Het welstandsniveau heeft ook gevolgen voor de wijze van toetsen. Bij een zwaarder niveau gaan meer plannen door naar de

welstandsc commissie. Ook kan gedacht worden aan prioriteiten in de sfeer van handhaving.

De beoordelingscriteria geven aan waarnaar bij toetsing naar een bouwplan wordt gekeken. Ze komen in de eerste plaats voort uit de aanwezige danwel gewenste bebouwingskarakteristiek. Het welstandsniveau zegt dan iets over de wijze van toepassing van de beoordelingscriteria; zwaar, regulier of soepel.

Welstandsniveau 2 Reguliere toetsing

Hieronder vallen gebieden, die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

In gemeente Heumen heeft het hele buitengebied het welstandsniveau 2 toegekend gekregen. Dit betekent een reguliere welstandstoets voor de bebouwing in het buitengebied.

Binnen de bebouwde kom wordt welstandsniveau 2 toegekend aan gebieden die geen hoge prioriteit hebben, maar door hun ligging wel goed zichtbaar zijn. Het betreft hier de historische dorpsgebieden en historische dorpse bebouwingslinten alsmede bedrijventerreinen, stedelijk groen en bebouwing langs belangrijke ontsluitingswegen.

Beleid

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Toetsing

Over alle vergunningsplichtige plannen wordt een welstandsadvies gevraagd. Bij deze beoordeling gelden in principe de volgende aandachtsvelden:

- relatie met de omgeving;
- het bouwwerk op zichzelf;
- de detaillering (indien van essentieel belang).

Specifieke welstandscriteria

In de welstandsnota van de gemeente Heumen valt de locatie binnen het buitengebied met het specifieke kenmerk van agrarisch bebouwingslint. Hiervoor zijn in de nota specifieke welstandscriteria opgenomen.

De bebouwingslinten vormen een onlosmakelijk onderdeel van het cultuurlandschap. Behoud van het waardevolle landschap en tevens het faciliteren van een gezonde (agrarische) ontwikkeling van het gebied, staan voorop. De specifieke criteria gelden slechts indien en voor zover het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet anders bepaalt. Vergunningvrije bouwwerken worden niet getoetst aan deze criteria.

Beeldkwaliteit Vosseneindseweg 16

Met betrekking tot het bouwplan gaat de wens uit naar een landelijke bouwtrant, waarbij aandacht dient te worden besteed aan de detaillering

en traditioneel materiaalgebruik. Dit mede in afstemming met de welstandsnota.

De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de (oorspronkelijke) agrarische functie: dit uit zich in eenvoudige hoofdvormen en een duidelijke gevelindeling, aansluitend op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.

Een en ander uit zich in de volgende kenmerken:

- Het gebouw bestaat uit een enkelvoudige bouwvorm rechthoekig (niet vierkant)
- Lage goot
- Symmetrische dakafdekking bij voorkeur een zadeldak met een minimale dakhelling van 45°
- Toepassing van wolfseinden mag
- Afdekking met (matte) pannen evt. gecombineerd met riet.
- Geen grote dakoverstekken
- Gevels in (rode/bruinrode) baksteen en/of deels hout of baksteen (deels) wit gepleisterd.
- Traditioneel materiaalgebruik o.a. houten boeiboorden, gebakken pannen, riet (geen kunststof)
- Traditionele gevelindeling met verticaal gerichte gevelopeningen (geen raampartijen tot aan de grond, zoals glazen terraspuilen / evt met uitzondering aan de achterzijde, buiten zicht).

Het bijgebouw dient aan te sluiten bij het traditioneel gebouwde hoofdgebouw.

- De gevels van vrijstaande bijgebouwen moeten een duidelijke plint en een beëindiging aan de bovenzijde hebben
- Grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.
- Aandacht voor garagedeuren
- Situering vrijstaand
- Dakhelling mag iets flauwer zijn dan van het hoofdgebouw (min. 45°)

Situering

De openheid tussen bebouwingselementen of —complexen dient bewaard te blijven.

De situering van de gevel van het hoofdgebouw aan de voorzijde komt nagenoeg overeen met die van de belendende percelen in het lint.

Met de situering wordt aangesloten bij de structuurlijnen in het landschap. Gebouwen worden geclusterd of in onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.

Erfafscheidingen

Toepassing van landelijke erfafscheidingen (landschappelijke hagen en of hekwerken)



Referentiebeeld

4.3. Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen binnen het oeverwallenlandschap (zie ook hoofdstuk 2)

De oeverwallen kenmerken zich door een kleinschalig, halfopen karakter. Beplanting in het algemeen, en erfbepanting in het bijzonder, kan dit karakter versterken door toepassing van dichte opgaande beplanting toe te passen.

Ook hoogstamfruitbomen voor of naast de bebouwing zijn elementen die aansluiten op de kenmerken van de oeverwal.

De bodem van de oeverwal bestaat vaak uit zavelachtig zand (relatief voedselrijk en vochtig) en is geschikt voor een groot assortiment bomen en struiken. Geschikte bomen als overstaanders in hoogopgaande begroeiing zijn bijvoorbeeld inlandse eik, berk, veldesdoorn, esdoorn. Voor afschermend groen kunnen bijvoorbeeld meidoorn, hazelaar en sleedoorn worden gebruikt. Als haag meidoorn of veldesdoorn.

Door middel van verschillende beplantingen van houtsingels, solitairen, fruitbomen, lanen en eventueel kleine bosjes wordt het groene karakter van de oeverwallen voortgezet en de verbinding met het landschap gelegd.

Navolgend is het voorstel voor de landschappelijke inpassing weergegeven.



4.4. Verkeer & parkeren

Het perceel van de nieuwe woningen wordt direct ontsloten vanaf de Vosseneindseweg.

Voor het opvangen van de parkeerbehoefte van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning bestaat voldoende ruimte in het plangebied.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door BOOT organiserend ingenieursburo B.V. is een Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest conform NEN-5740 en NEN 5707 verricht (documentnr. P13-0025-010, gedateerd 12 maart 2013).

Op basis van het onderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een lichte verontreiniging in de bodem en het grondwater.

De oorzaak van de verontreiniging met PCB in de bovengrond en de verontreiniging met barium, cadmium, nikkel en zink in het grondwater is onbekend.

De verhoogde concentraties betreffen licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarden voor respectievelijk grond en grondwater worden niet overschreden.

Asbest is in de bodem niet aangetroffen.

Conclusie

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt echter geen belemmering voor het beoogde gebruik gronden voor de woonfunctie en het gebruik als tuin.

Geluid

Pouderoyen Compagnons heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. 136-034, februari 2012) verricht ten behoeve van onderhavig wijzigingsplan.

De onderzochte wegen zijn de autosnelweg A73, Jan J. Ludenlaan (N 271)– Overasseltseweg (N 846) en de Vosseneindseweg. De autosnelweg heeft 4 rijstroken en heeft een zone van 400 meter. De overige wegen zijn buitenstedelijk gelegen en hebben maximaal twee rijstroken. De onderzoekszone bedraagt 250 m.

Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van een wooneenheid uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (te verlenen door burgemeester en wethouders van Heumen) tot 53 dB.

De ontheffingswaarde voor de autosnelweg bedraagt 58 dB.

De verkeersgegevens van de autosnelweg zijn ontleend aan het Geluidsregister Rijkswegen en direct gekoppeld aan het geluidsmodel (d.d. 21 januari 2013). De verkeersgegevens van de Jan J. Ludenlaan – Overasseltseweg zijn ontleend aan de website van de provincie Gelderland. De verkeersgegevens van de Vosseneindse zijn verstrekt door de gemeente en zijn gebaseerd op het regionaal verkeersmodel.

De geluidsbelasting als gevolg van de autosnelweg A73, Jan J. Ludenlaan en de Vosseneindseweg is berekend met standaard rekenmethode II. Als gevolg van de autosnelweg A73 wordt op beide woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden. Op de oostgevel wordt de hoogste overschrijding geconstateerd, de overschrijding bedraagt 10 dB. Als gevolg van de Jan J. Ludenlaan – Overasseltseweg en de Vosseneindseweg wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde ook overschreden.

Uit de maatregelenstudie blijkt dat er vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en financieel oogpunt bezwaren zijn tegen bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Deze kunnen daarom niet worden uitgevoerd.

Op basis van de hierboven gehanteerde onderzoeksgegevens is het noodzakelijk dat college van burgemeester en wethouders van Heumen een hogere grenswaarde vaststellen voor de nieuwe woningen. De vaststellingsprocedure voor deze hogere waarde loopt parallel aan de ruimtelijke procedure.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3 % criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

Er worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het plan volledig onder de regeling NIBM valt. Daarnaast, zal door het

verdwijnen van het bedrijf de luchtkwaliteit per saldo ter plaatse verbeteren.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 1 juli 2007 is de wijziging in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woning is een kwetsbaar object.

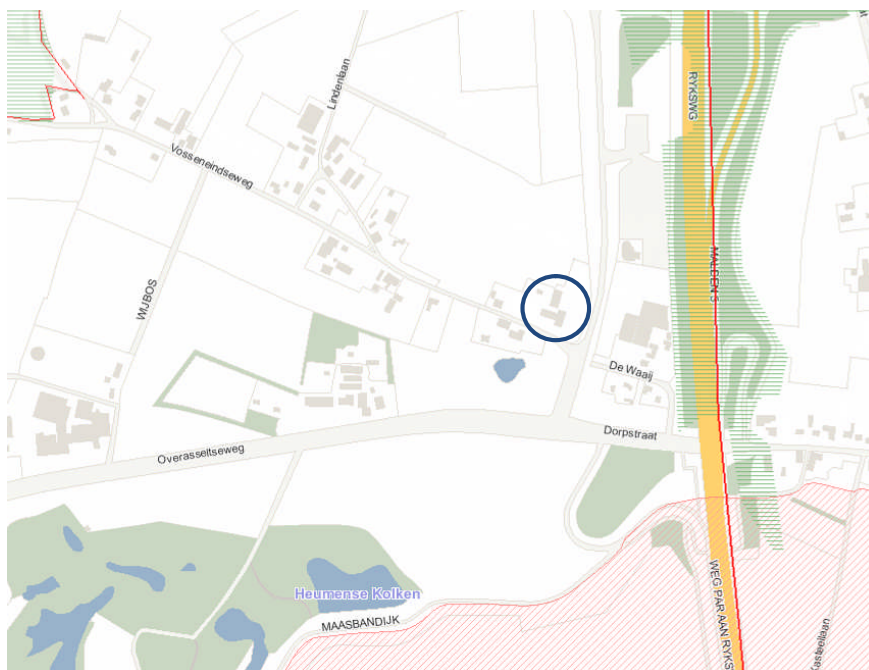
Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

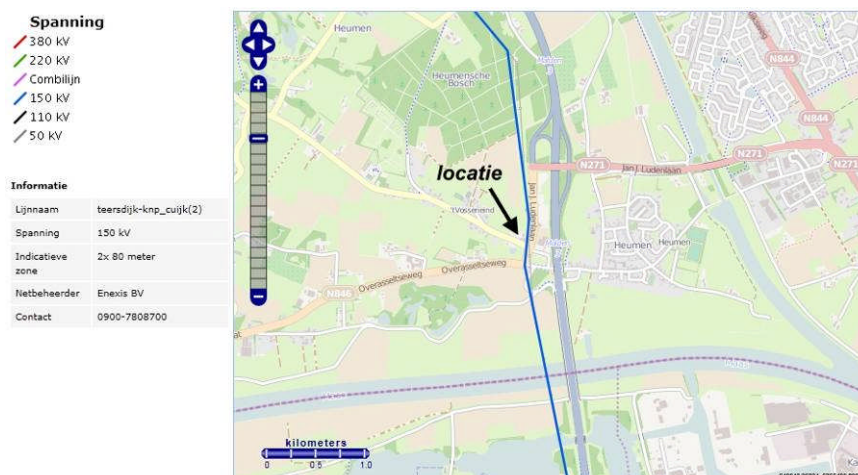
Uit de risicokaart valt op te maken dat in het plangebied of de directe omgeving ervan geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn.



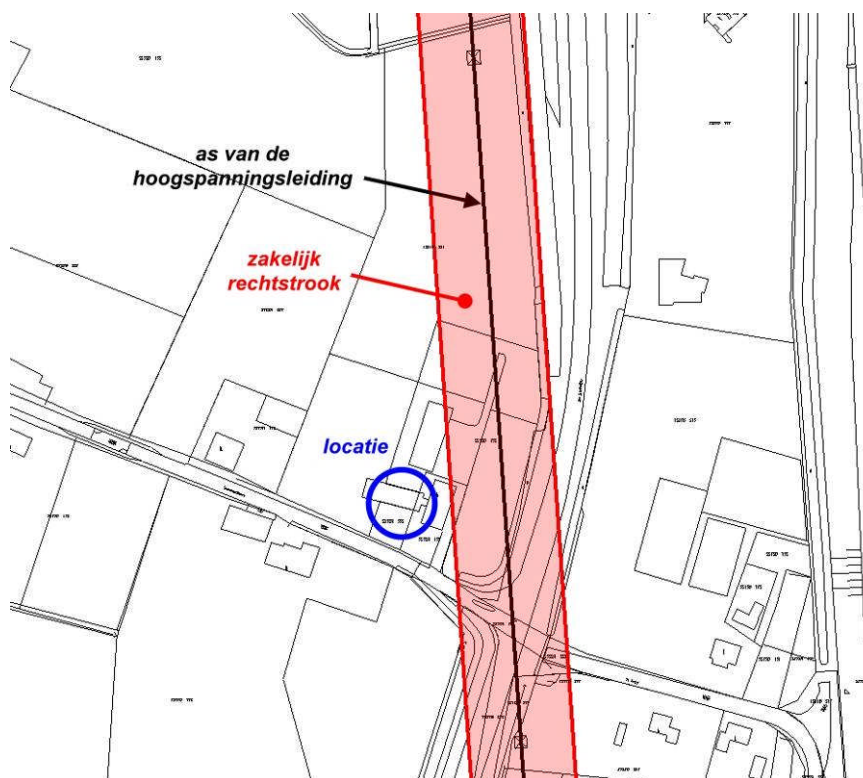
Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Wel is de A73, gelegen op circa 200 m ten oosten van het plangebied, aangemerkt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Conform de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, bijlage 2, heeft de autosnelweg A73 een veiligheidszone van 10 meter gemeten vanaf het midden van de weg. Ten behoeve van het Basisnet heeft Rijkswaterstaat transporttellingen verricht op de A73; uit de bijlage 2 blijkt dat er zo'n 3400 transporten van de stofcategorie GF3 plaats vinden. Aan de hand van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) zijn de vuistregels van de toetsing van het groepsrisico toegepast. In de omgeving van het plangebied bevinden zich op minder dan 200 meter van de as van de autosnelweg, weinig bebouwing, echter aan de oostzijde van de autosnelweg ligt wel de kern Heumen. Het waargenomen aantal vervoerseenheden per jaar zal niet leiden tot een overschrijding van de verantwoordingsdrempel van 10% van de oriënterende waarde.

Verder loopt er over de oostzijde van het plangebied een hoogspanningsverbinding van 150 kV. In een bestemmingsplan moet voor wat betreft bovengrondse hoogspanningsverbindingen bij nieuwe situaties, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden worden dat gevoelige bestemmingen binnen de magneetveldzone van 0,4μT komen te liggen. Bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven, zoals woningen, worden aangemerkt als gevoelig.



Aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding is sprake van een zakelijk rechtstrook van 22,0 m. Binnen deze strook mag geen bebouwing worden gerealiseerd. Dat is vastgelegd in de dubbelbestemming in het geldende bestemmingsplan. De nieuwe woning komt echter meer westelijk op het perceel te liggen, op ruime afstand van deze strook.



Er zijn geen buisleidingen in het plangebied of de directe omgeving ervan gelegen.

Zodoende kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen wat betreft het aspect externe veiligheid zijn.

Milieuzonering

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (in een rustige woonwijk) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor met een hindercontour die een overlap kent met het plangebied. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn het chauffeurscafé (richtafstand 10 m) op meer dan 60 m ten noordoosten van het plangebied. Daarnaast is het, binnen het hele bouwvlak van het agrarische bedrijf ten oosten van het plangebied (De Waaij 2), toegestaan om kassen te realiseren (richtafstand 30 m).

In de directe omgeving ligt een aantal veehouderijen. Hiervoor is van toepassing de Wet geurhinder en veehouderij. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom in de gemeente Heumen, de gemeente is niet gelegen in een Concentratiegebied (conform de West meststoffen, bijlage 1). De maximale geurbelasting van een veehouderij bedraagt $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. In onderstaande tabel zijn de relevante bedrijven weergegeven, inclusief emissie, afstand en geurbelasting op de locatie.

	adres	Verg. emissie	Geurbelasting	afstand
1	Overasseltseweg 6	18.358 ou_E/s	0,8 ou_E/m^3	600m
2	Vosseneindseweg 9	5.979 ou_E/s	2,0 ou_E/m^3	150m
3	Vosseneindseweg 28	962 ou_E/s	0,1 ou_E/m^3	310m

Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2. Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het landelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en verhardingen is er sprake van een sterke vermindering van het verhard oppervlak. Dit betekent dat geen compensatie in het kader van de waterberging nodig is.

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en kan ter plaatse infiltreren door gebruikmaking van een oppervlakteberging in de vorm van bijvoorbeeld een vijver. Het vuile water wordt geloosd op de bestaande drukriolering.

Het nieuwe woongebouw dient met een rioolleiding te worden aangesloten op de pompput. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de bouwer.

Het aspect waterhuishouding vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.3. Natuurwaarden

Vogel- en/ of habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur (EHS), geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van Natura 2000 gebieden.

Het plangebied ligt op enige afstand van de EHS (circa 120 m) maar op grond van de toekomstige bestemming en de schaal van het plan zijn negatieve effecten op beschermde gebieden in de omgeving uit te sluiten.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet. Deze is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

Flora en fauna-onderzoek

Door Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, is een quick scan van beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de rapportage ‘Flora- en faunaonderzoek Vosseneindeweg 16 Heumen’, gedateerd 6 maart 2013.

Flora

Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

Het plan is niet van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen, strikter beschermde amfibieën, vissen en ongewervelden.

Wel kan de ingreep een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast zijn de grote schuur en de te slopen aanbouw bij de woning, in potentie geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. In de opgaande begroeiing en te slopen gebouwen zijn broedsels van vogels zonder vaste nestplaats te verwachten in ieder geval in de gebouwen één locatie vaste nestplaatsen van Huismus aanwezig. Voorts zijn vaste nestplaatsen van Kerkuil en Steenuil niet geheel uit te sluiten.

Conclusie

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan, voor wat de strikter beschermde soorten betreft, een negatief effect kan hebben op de broedvogels zonder vaste nestplaats, broedvogels met een vaste nestplaats en verblijfplaatsen van vleermuizen. Het is verboden broedsels van vogels en vaste verblijfplaatsen te verstoren of te vernielen.

Wat betreft broedsels van vogels zonder vaste nestplaats, dient het rooien van groen en het slopen van de gebouwen buiten de periode half maart – half augustus te gebeuren. Eerdere en latere nestgevallen zijn mogelijk, met name wat de gebouwen betreft. In de periode november-februari is de kans op verstoring van broedsels nihil.

Wat betreft vaste verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen, is nader onderzoek gewenst. Onderzoek naar Kerkuil en Steenuil is te combineren met mussen- en vleermuisonderzoek.

Het aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd.

5.4. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De planlocatie is geomorfologisch onderdeel van een smalle uitloper van het stuwwallandschap in aansluiting op het westelijk aansluitende rivierlandschap van de Maas. De bodem bestaat uit dikke eerdgronden en het aansluitende rivierlandschap uit oude rivierkleigrond. Historisch geografisch is het gebied onderdeel van het zandgebied waar een typische strokenverkaveling nog herkenbaar aanwezig is en aan de westzijde overgaat in het Rivierterrassengebied. De planlocatie zelf behoort tot het landschapstype van de oeverwallen.

Het plangebied is geen onderdeel van een provinciale aangewezen gebied dat van archeologisch belang is (archeologische parel). Nabij het plangebied is, op grond van de provinciale kaart, één archeologische

vindplaats bekend en verder geen archeologische monumenten (zie voorts navolgend Archeologie)

Er zijn met de planontwikkeling geen cultuurhistorische belangen in het geding.

Archeologie

Op basis van de Erfgoedverordening 2011 van de gemeente Heumen is voor plannen waarvoor een procedure op grond van de Wro moet worden gevolgd en die liggen in een hoge of middelmatige verwachtingszone (zoals het plangebied) een archeologisch onderzoek vereist is bij bodemverstoring tot een bepaalde omvang. In het bestemmingsplan voor het buitengebied is de archeologische verwachtingswaarde beschermd. Bij een bodemverstoringen met een oppervlak groter dan 2.500 m² dient een archeologisch onderzoek te worden verricht. In casu is het te verstoren oppervlak kleiner dan 2500 m², zodat volgens het beleid geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het aspect archeologie heeft verder geen consequentie voor de realisatie van het bouwplan.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn, behoudens de hoogspanningsverbinding die voorzien wordt van een dubbelbestemming, geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding hiermee.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan (wijzigingsplan) bestaat uit de planregels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding (de tekening), is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven. Met de regels is aangesloten bij die van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels; een anti-dubbelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het wijzigingsplan.

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Wonen

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor 'Wonen'. Analooq aan de regeling voor het bestemmingsplan buitengebied is het bestaand aantal woningen toegestaan. Dit heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoning. Daarnaast is er een (nieuw) woongebouw, bestaande uit maximaal twee woningen, toegestaan in het kader van het Ruimte-voor-Ruimte-beleid, zoals dit is geregeld in het bestemmingsplan buitengebied.

Voor het bouwen binnen de bestemming is er een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen is specifiek aangeduid waar het woongebouw mag worden gerealiseerd.

De bestemmingsregeling staat voorts aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toe

Voor het nieuwe woongebouw is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Zowel aan de realisatie van het woongebouw als aan het gebruik ervan zijn voorwaarden verbonden. Hiermee wordt gewaarborgd dat de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de landschappelijke inrichting wordt gerealiseerd.

In de bouwregels is de maatvoering van de gebouwen vastgelegd. Voor de bestaande woning is de geldende maatvoering uit het bestemmingsplan voor het buitengebied gehanteerd en voor de nieuwe woning is aangesloten bij de beeldkwaliteitsuitgangspunten.

De inhoud van de bestaande woning mag worden gehandhaafd (niet vergroot). Voor het nieuwe woongebouw geldt een maximale maat van 800 m³. De individuele woning mag een maximale inhoud van 500 m³ hebben.

Per woning mag maximaal één vrijstaand bijgebouw worden gebouwd (max. 50 m²). Voor de situering van bijgebouwen zijn voorwaarden opgenomen, die moeten leiden tot clustering van gebouwen.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is de maatvoering uit plan buitengebied gehanteerd.

De bestemming kent een afwijkingsregel voor de aanleg van paardenbakken en grotere bouwwerken vóór de woning.

Artikel 4 Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding voorziet in de bescherming van de op de verbeelding hoogspanningsverbinding. De zone van de leiding loopt niet over de nieuwbouwlocatie binnen het plangebied. De bestaande woning, die voor een klein deel hierbinnen ligt, blijft ongewijzigd.

Binnen de dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken (geen gebouwen) worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende andere bestemmingen. Het belang van de leiding en de veiligheid mogen hierbij echter niet in het geding zijn. In dit verband wordt de leidingbeheerder om advies gevraagd.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische verwachtingswaarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het wijzigingsplan beschermd.

Afhankelijk van de toegekende archeologische verwachtingswaarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting' geldt dat bij bodemverstorende activiteiten vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen. Bij deze gronden zijn deze bepalingen van toepassing bij bodemverstoringen boven een oppervlakte van 2.500 m².

Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

6.3. Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het strijdig gebruik van gronden en opstallen is geregeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Onder strijdig gebruik in dit bestemmingsplan wordt in dat verband in ieder geval begrepen, het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud. Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot kamperen, sport alsmede bewoning van niet voor bewoning bestemde bouwwerken. Voorts is bepaald dat zowel de gronden als de opstallen niet mogen worden gebruikt voor een seksinrichting en zijn voorwaarden verbonden aan de realisatie van propaantanks.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bouwgrenzen beperkt worden overschreden, een grotere maat in verband met de realisatie van zendmasten worden toegestaan en kortdurende festiviteiten worden gehouden.

6.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het wijzigingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het wijzigingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zijn de kosten voor de planontwikkeling verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst. Hierdoor is er geen exploitatieplan nodig.

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en het voeren van de bijbehorende planologische procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Aan de planherziening zijn zodoende geen kosten verbonden voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de volgende partij(en):

- Provincie Gelderland.

De provincie heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgenomen functieverandering.

8.2. Inspraak

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.