

GEMEENTE HEUMEN

Bestemmingsplan Buitengebied, Vosseneindseweg 36



Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling	3
1.2.	Plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	6
2.1.	Ruimtelijke en functionele structuur.....	6
2.2.	Beschrijving planontwikkeling	7
2.2.1.	Planopzet.....	7
2.2.2.	Beeldkwaliteitseisen	8
2.2.3.	Landschappelijke inpassing	9
2.2.4.	Aanvullende kwaliteitsverbetering.....	10
2.2.5.	Verkeer & parkeren	11
2.3.	Afwijkingen van geldende bestemmingsplan	11
3.	BELEIDSKADER	12
3.1.	Europees- en Rijksbeleid.....	12
3.1.1.	EU kaderrichtlijn Water.....	12
3.1.2.	Vogel- en habitatrichtlijn	12
3.1.3.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
3.1.4.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.5.	Bro; ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
3.1.6.	Flora- en faunawet	14
3.2.	Provinciaal beleid.....	15
3.2.1.	Omgevingsvisie Gelderland	15
3.2.2.	Omgevingsverordening Gelderland	16
3.3.	Regionaal beleid – functieverandering Buitengebied.....	17
3.4.	Beleid Waterschap.....	18
3.4.1.	Waterbeheerplan 2010 – 2015.....	18
3.4.2.	Keur waterkeringen en wateren	18
3.5.	Gemeentelijk beleid	19
3.5.1.	Structuurvisie Heumen 2025.....	19
3.5.2.	Gemeentelijk kader Ruimte voor ruimte.....	20
3.6.	Conclusies	21
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.1.1.	Archeologie.....	22

4.1.2. Cultuurhistorie	22
4.2. Leidingen	24
4.3. Milieu.....	24
4.3.1. Bedrijven en milieuzonering	24
4.3.2. Bodem	25
4.3.3. Externe veiligheid	26
4.3.4. Geluid	27
4.3.5. Geur.....	28
4.3.6. Luchtkwaliteit.....	29
4.4. Natuur	29
4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS	29
4.4.2. Soorten – flora en fauna.....	30
4.5. Verkeer en parkeren	31
4.6. Waterhuishouding	31
4.6.1. Algemeen	31
4.6.2. Huidige situatie	31
4.6.3. Toekomstige situatie	32
4.6.4. Gevolgen voor de waterhuishouding	33
4.6.5. Watertoets	35
5. JURIDISCH PLAN	36
5.1. Inleiding.....	36
5.2. Bestemmingsregels	36
5.3. Algemene regels.....	38
5.3.1. Anti-dubbeltelregel	38
5.3.2. Algemene gebruiksregels.....	38
5.3.3. Algemene aanduidingsregels.....	38
5.3.4. Algemene afwijkingsregels.....	39
5.4. Overgangsregels en slotregel.....	39
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	40
6.1. Economische uitvoerbaarheid	40
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	40
6.2.1. Overleg	40
6.2.2. Inspraak.....	40
BIJLAGEN	41
1. Verkennend bodemonderzoek	41
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	41
3. Quickscan flora en fauna.....	41
4. Digitale watertoets	41

1. INLEIDING

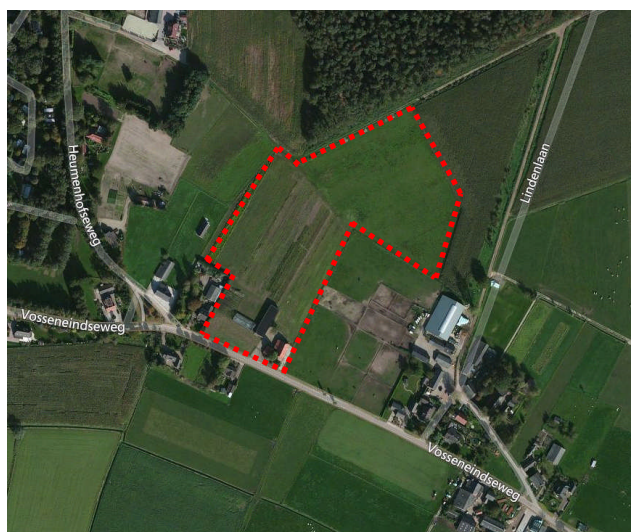
1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende bestemmingsplan-herziening is het voornemen om op de locatie Vosseneindseweg 36 te Heumen de agrarische activiteiten (tuinderij/grondgebonden kwekerij) definitief te beëindigen en de locatie middels het gemeentelijk ontwikkelingsbeleid 'Ruimte voor ruimte' om te vormen tot een woonlocatie. Het plan voorziet in het handhaven van de huidige bedrijfswoning als woning en het realiseren van een woongebouw in combinatie met de sanering van alle agrarische bedrijfsbebouwing en een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van landschappelijke en natuurlijke inrichtingsmaatregelen.

De gemeente Heumen ziet in het ruimtelijk beleid aanknopingspunten voor de beëindiging van het agrarische bedrijf, inclusief sloop van alle bedrijfsbebouwing en extra landschappelijke maatregelen, voor de realisatie van een woongebouw met twee woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling dient het bestemmingsplan ter plekke te worden herzien. Voorliggend document voorziet in de vereiste toelichting die hoort bij deze planologische functiewijziging.

1.2. Plangebied

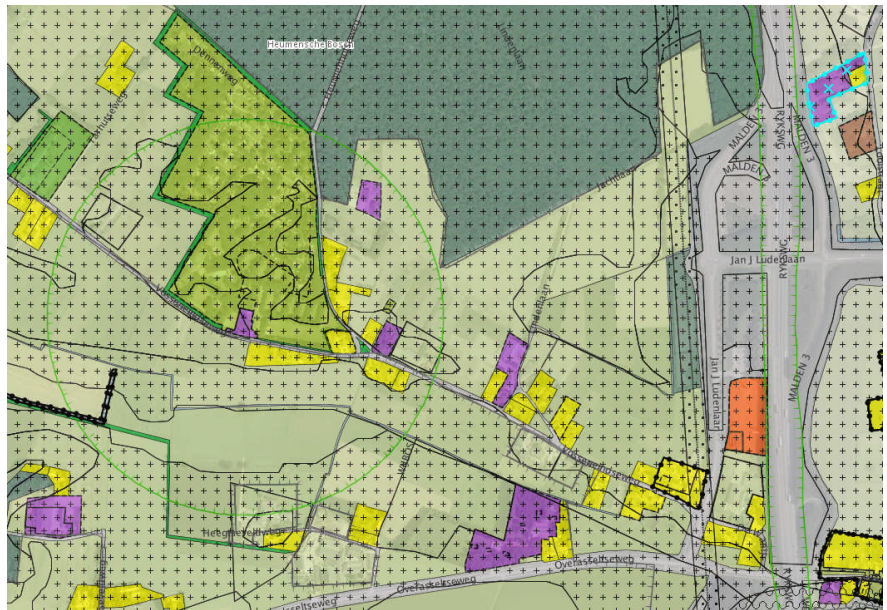
Het plangebied is gelegen aan de Vosseneindseweg 36 in het buitengebied van Heumen. De locatie is kadastraal bekend als Heumen, I, nr's 69, 83, 85 en 638. In navolgende afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven:



Uitsnede luchtfoto met globale begrenzing plangebied (Bron: www.bing.nl/maps)

Voor de exacte plangrens wordt verwezen naar de verbeelding.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap en natuur’. Ter plekke van de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en het erf is een (agrarisch) bouwvlak aangeduid. Op de gehele bestemming rust tevens een archeologische dubbelbestemming.



Op basis van de vigerende bestemming is herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie tot een woonlocatie middels de 'ruimte voor ruimte regeling', waarbij de woning wordt behouden en een nieuw woongebouw met twee woningen wordt gerealiseerd, niet mogelijk. Om die reden dient het bestemmingsplan te worden herzien.

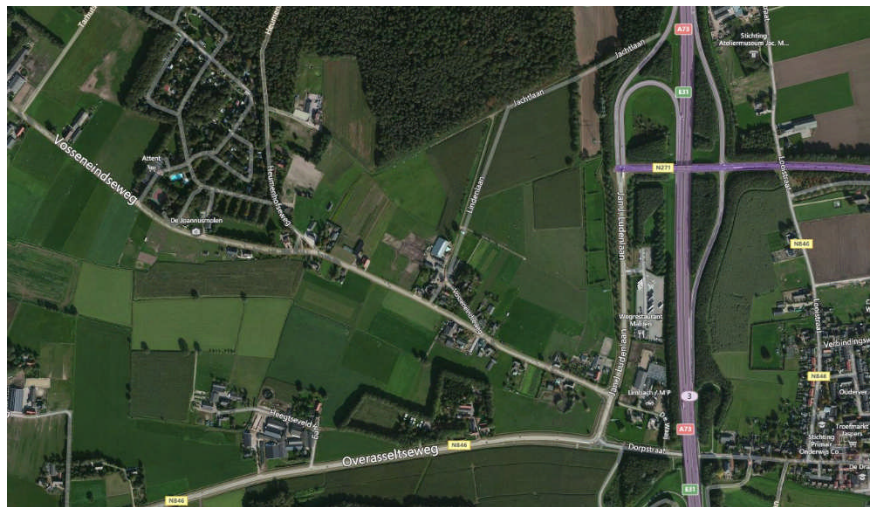
- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven en wordt vervolgens het voorgenomen plan beschreven;

- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heumen ten westen van de kern Heumen. De locatie is gelegen aan de Vosseneindseweg 36. De Vosseneindseweg vormt een lint aan bebouwing. Het gebied heeft een kleinschalig karakter met een menging van functies. Naast enige agrarische en niet agrarische functies zijn aan de Vosseneindseweg veel burgerwoningen gelegen, waarvan een groot aantal destijds vanuit een agrarische functie zijn ontstaan. Op korte afstand is een groot recreatief terrein gelegen.



Uitsnede luchtfoto omgeving planlocatie (Bron: www.bing.nl/maps)

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door de Vosseneindseweg. Ten westen grenst het plangebied aan een niet-agrarische bedrijfsfunctie in de vorm van een gasinbouwstation (max. 235 m² bedrijfsbebouwing). Aan de overige zijden is sprake van agrarische percelen en aan de noordzijde is deels sprake van bos. De planlocatie zelf betreft een agrarische bedrijfslocatie (een agrarisch bouwvlak van circa 6.200 m²) ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf met aansluitend de huiskavel. Op de bedrijfslocatie zijn een bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Voor wat betreft de bedrijfsbebouwing (totaal 639 m², 1.767 m³) betreft het een bedrijfsgebouw met aanbouw van 362 m² (1.630 m³) een klein bedrijfsgebouw van 52 m² (137 m³) en daarnaast een bedrijfsgebouw in vorm van een kas van 221 m² (750 m³). De locatie is tot voor kort in gebruik geweest als tuinderij/ grondgebonden kwekerij. De teelt vond plaats in de vollegrond (ca 3,5 ha). De aanwezige bedrijfsbebouwing inclusief de glasopstand is gebruikt voor werktuigenberging, (droog)opslag en verwerking van geteelde producten.

Op het moment vinden er geen agrarische activiteiten plaats. Gezien de omvang en staat van de bedrijfsgebouwen, de omvang van de huiskavel, de ligging nabij woningen van derden en de (on)mogelijkheden die dit met zich meebrengt vanuit het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van bebouwing e.d. voor teelt en het ontbreken van mogelijkheden om met behulp van teelt-ondersteunende voorzieningen (realisering van een volwaardige tuinbouwkas) de productiecapaciteit van de locatie te verhogen is het niet reëel om de agrarische activiteiten opnieuw op te starten of te exploiteren.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

2.2.1. Planopzet

De planontwikkeling voorziet in het definitief beëindigen van de agrarische activiteiten en de locatie middels het gemeentelijk ontwikkelingsbeleid 'Ruimte voor ruimte' om te vormen tot een woonlocatie.

In het plan is voorzien dat de huidige bedrijfswoning als woning wordt gehandhaafd en een nieuw woongebouw wordt gerealiseerd in ruil voor de sanering van alle agrarische bedrijfsbebouwing in combinatie met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van aanvullende landschappelijke en natuurlijke inrichtingsmaatregelen. Hiermee wordt een kwalitatieve ruimtelijke impuls bereikt op de locatie en in de directe omgeving van het plangebied.



Referentiebeeld op te richten woongebouw.

Concreet bestaat het plan uit:

- de sloop van 639 m² agrarische bedrijfsbebouwing, waaronder een kas;
- Het realiseren van een woongebouw (voor twee woningen) met een totale gezamenlijke oppervlakte van 205 m² en totale gezamenlijke inhoud van maximaal 880 m³ (dit betreft 50% van de totale oorspronkelijke oppervlakte en inhoud van te slopen bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen). De woningen krijgen elk een minimale inhoud van 400 m³. Daarnaast wordt voorzien in de realisering van een bijgebouw met een oppervlakte van 50 m² per woning.
- Het realiseren van ruimtelijk, landschappelijk en natuurlijke maatregelen ter bevordering van de kwaliteit (verevening). Hiervoor is een landschapsplan uitgewerkt. Dit landschapsplan wordt in navolgende paragraaf kort toegelicht en is tevens als bijlage toegevoegd aan de regels dit plan.

2.2.2. Beeldkwaliteitseisen

De nieuwbouw wordt voorzien in een landelijk omgeving aan een agrarisch lint in het buitengebied. Het agrarische en groene karakter van de omgeving is daarom leidend voor de beeldkwaliteit van het nieuwe woongebouw. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij de architectuur en karakter van de bebouwing in de directe omgeving van de nieuwbouw.

Positionering van de woning op het perceel

Voor de positionering van het woongebouw wordt aangesloten bij de huidige bebouwing aan de Vosseneindseweg, in het bijzonder de bestaande naastgelegen woning. Dit betekent dat het woongebouw in dezelfde rooilijn komt te staan als de bestaande woning. Gezien vanaf de weg komt de nieuwbouw rechts uit het midden van het perceel te staan, waarbij voldoende ruimte behouden blijft (ten minste 3 meter) tussen de zijgevel en de perceelsgrens.

Bouwmassa en oriëntatie

De twee woningen worden in één woongebouw met een samengestelde bouwmassa voorzien, waarbij de vorm aansluit bij de bebouwing in de omgeving. De bouwmassa bestaat derhalve uit één bouwlaag met ruime kap, waarbij de langsgevel evenwijdig aan de weg komt te staan. De representatieve zijde van het woongebouw wordt gericht naar de weg, en ook de ontsluiting van het perceel geschiedt via deze weg. Het woongebouw krijgt de uitstraling van één woning. Hiertoe is entree voor de ene woning aan de voorgevel van

het woongebouw voorzien, en de entree van de andere woning aan de kopgevel. Bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en worden daarom achter de voorgevelrooilijn gesitueerd.

Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van de bebouwing aan de Vosseneindseweg krijgt het woongebouw een traditionele vorm, met een bouwlaag en een zadeldak met eventueel wolfseinden. Ook worden traditionele materialen gebruikt waaronder hout, baksteen, grijze of rode dakpannen en eventueel riet. Overigens betekent dit niet per definitie een 'kopie' van bestaande bebouwing of historiserende architectuur; in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van het lint.

2.2.3. Landschappelijke inpassing

Er wordt naar gestreefd om de leesbaarheid van het landschap te behouden en waar nodig te versterken. De planlocatie is gelegen op een (hoger gelegen) terrasrestrug. De zichtbare overgang tussen het bos en de lager gelegen terrasvlaktes ten noorden van de planlocatie dient te worden behouden. Dit wordt gerealiseerd door de openheid van deze vlaktes, die deels in eigendom zijn, te beschermen. Als contrast is in de half besloten zone rondom de Vosseneindseweg verdichting mogelijk door woningbouw en aanverwante functies alsmede toevoeging van beplanting.

Ter plaatse wordt alle voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de bestaande woning gesloopt. Het nieuwe woongebouw wordt in het bestaande lint geplaatst, waarbij de rooilijn van de bestaande woning ook als rooilijn geldt voor het nieuwe woongebouw. De grond wordt opgedeeld in 2 percelen, waarbij de tuinen noordelijk zijn georiënteerd.

De bestaande bomen (plataan en perenboom) in de tuin van de huidige woning blijven behouden. Aan de voorzijde wordt het terrein begrensd middels hagen (Beuk, Haagbeuk of Liguster) van 0,5 meter breed. De overige perceelsgrenzen worden beplant met een heesterstrook (Eik, Hazelaar, Vogelkers, Lijsterbes, Sleedoorn en/of Krentenboom) van 1 a 2 meter breed.



Uitsnede landschapsplan

2.2.4. Aanvullende kwaliteitsverbetering

Naast sloop van alle bestaande bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebouw alsmede de bestaande woning wordt ter plaatse een aanvullende ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

Deze kwaliteitsverbetering bestaat uit realisering van een botanisch grasland met een oppervlakte van 5.000 m² op het oostelijk gedeelte van de percelen 83 en 638, die ten noordoosten van het struinp pad en de planlocatie zijn gesitueerd. Daarnaast vindt omzoming van het botanisch grasland plaats met gemengde hagen (houtwallen), zodat er landschappelijke kamers worden gecreëerd ter versterking van het kleinschalige karakter van het landschap ter plaatse. De houtwallen dragen tevens bij aan de verbinding tussen het Heumense bos en de (natuur)gebieden ten zuiden van de Vosseneindseweg. Bovendien wordt een openbaar struinp pad aangelegd, die de Vosseneindseweg en de Lindenlaan verbindt met het zandpad langs de rand van het Heumense bos. Hiermee wordt een deel van de historische padenstructuur hersteld en wordt de mogelijkheid voor een ommetje gemaakt. Het struinp pad wordt eveneens aan beide zijden begrensd door hagen. De haag aan de noordzijde wordt voorzien van een bomenrij om de situering van het pad in het landschap te accentueren.

2.2.5. 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.

2.3. Afwijkingen van geldende bestemmingsplan

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een woonlocatie ter plekke van een agrarische bedrijfslocatie door de bestaande voormalige bedrijfswoning te handhaven als woning en een nieuw woongebouw met twee woningen te realiseren conform het ruimte voor ruimte principe.

Op basis van de vigerende bestemming kan de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie tot een woonlocatie niet worden gerealiseerd, omdat niet kan worden voldaan aan de algemene bepalingen van de wijzigingsbevoegdheid. De omvang en soort bebouwing (kas) voldoet niet geheel aan de wijzigingscriteria van dit plan. Het plan is dan ook op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009 niet mogelijk. Om het gebruik alsnog mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van een agrarische bedrijf, inclusief sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van een woongebouw met twee woningen. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt niet in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied.

3.1.3. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota

Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. 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 voormalige 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 (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) 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. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijntakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5. *Bro; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6. *Flora- en faunawet*

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4.2. van deze onderbouwing. Het onderzoek zelf is als **bijlage** aan de onderbouwing toegevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland in werking getreden. Dit is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

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

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Nieuwe stedelijke functies in het buitengebied dienen te worden afgewogen in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik vervangt het beleid van de woningbouwcontour en de zoekzones.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde en zal de behoefte aan 'landelijk wonen' aangetoond dienen te worden.

Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Wel dient bij dergelijke kleinschalige initiatieven voor functieverandering aangetoond te worden, dat deze de aanwezige en te ontwikkeling economie en gebiedskwaliteiten versterken.

De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt,
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit,
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak,
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Het voornemen betreft een kleinschalig initiatief dat betrekking heeft op het herontwikkelen van een agrarische bedrijfslocatie cq bestaande bebouwde locatie in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering, gesitueerd buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten en past daarmee in de Omgevingsvisie.

3.2.2. *Omgevingsverordening Gelderland*

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland en op 18 oktober in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie

Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal landschap. Voor het plangebied is derhalve uitsluitend de bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

In het geldende regionale kwaliteitsprogramma (KWP3: 2010-2019) wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De toevoeging van een woongebouw met 2 woningen passen binnen het KWP3.

Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van een bestaande molenbiotop. Conform artikel 2.8.2.1 dienen gemeenten hier bij opstelling van een bestemmingsplan rekening mee te houden. Het functioneren van de molen door middel van een vrije windvang dient beschermd te worden.

Met onderhavig voornemen vindt geen extra beperking van de windvang plaats van de molen, zie hiervoor verder paragraaf 4.1.2.

De ontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie tot een woonlocatie in combinatie met ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen past binnen het regionale woningbouwprogramma en leidt daarmee niet tot strijdigheid met de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid – functieverandering Buitengebied

De samenwerkende gemeenten binnen de stadsregio Arnhem Nijmegen een beleidskader opgesteld voor functieveranderingen in het buitengebied.

In dit beleidskader worden de voorwaarden beschreven waaronder functieveranderingen van zo ook agrarische bedrijfslocatie naar wonen mogelijk is:

- functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteit.

- 50% van de (voormalige) bedrijfsbebouwing mag worden aangewend voor wonen;
- bij sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing is herbouw van een woongebouw toegestaan ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing (qua oppervlakte én inhoud).

Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

Het initiatief heeft betrekking op het slopen van alle voormalige bedrijfsbebouwing met terugbouw van één woongebouw met twee woningen, waarbij de omvang van het woongebouw maximaal 50% van de te slopen bebouwing (qua oppervlakte én inhoud) betreft. Het initiatief past daarmee binnen de regionale kaders voor functieverandering naar wonen.

3.4. Beleid Waterschap

3.4.1. Waterbeheerplan 2010 – 2015

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 "Werken aan een veilig en schoon Rivierenland" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

3.4.2. Keur waterkeringen en wateren

Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in bebouwingsoppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.6.

3.5. Gemeentelijk beleid

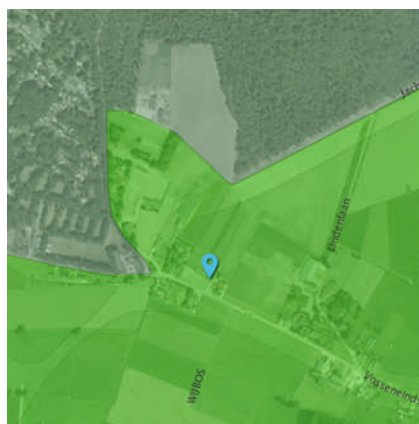
3.5.1. Structuurvisie Heumen 2025

Deze visie is in januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente kiest voor een meer terughoudende rol waarin zij minder taken zelf gaat doen en meer een regierol op zich zal nemen. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Hierbij worden onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht.

In het algemeen is behoud en waar mogelijk een versterking van het landschap de inzet voor de toekomst. Daarnaast is het streven van de gemeente erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010.



Uitsnede Structuurvisie, indeling landschapstypen



Uitsnede digitale kaart Structuurvisie met ligging plangebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van het oeverwallen gebied. Het is een overwegend agrarisch gebied waarin een aantal buurtschappen ligt. Het is nog een vrij oorspronkelijk landschap met verspreide (historische) bebouwing en een dooradering met (historische) landschapsstructuren. Verspreid in het gebied komt grondgebonden tuinbouw voor. De landbouw, het historische cultuurlandschap met historische bebouwing en de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone tussen het Heumensbos en de Heumense Kolken zijn de belangrijkste waarden voor het gebied. In het geval van woningbouw als gevolg van rood voor rood regelingen wordt het trapsgwijze beoordelingssysteem voorgestaan. Met de rood voor rood regeling wordt bewerkstelligd dat de (landschappelijke) kwaliteit van het buitengebied wordt versterkt door middel van het verwijderen van (in onbruik geraakte) bebouwing. De gemeente Heumen streeft ernaar om deze nieuwe woningen daar te bouwen waar woningen ook thuishoren: in of in de directe nabijheid van kernen en buurtschappen. Nieuwbouw op de betrokken kavel zelf, kan mits dit ingepast kan worden in de omgeving.

Het initiatief heeft betrekking op het toepassen van een rood voor roodregeling. Daarnaast maakt een landschapsplan met maatregelen ter versterking van de ruimtelijke structuur en kwaliteit van het gebied onderdeel uit van het plan. Het voornemen leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteiten en past binnen het beoordelingssysteem rood voor rood van de gemeente Heumen.

3.5.2. Gemeentelijk kader Ruimte voor ruimte

Gemeentelijk beleid inzake ruimte-voor-ruimte stelt dat het mogelijk is om een agrarische bedrijfslocatie om te zetten naar een woonlocatie, waarbij een woongebouw mag worden gerealiseerd, indien sprake is van tenminste 750m² sloop van voormalige agrarische gebouwen. Indien sprake is van sloop van minder dan 750 m² is een initiatief afweegbaar indien naast sloop van voormalige agrarische gebouwen tevens sprake is van een voldoende kwalitatieve ruimtelijke impuls/verevening.

Herbouw van woonbebouwing is mogelijk tot een oppervlak en inhoud van 50% van de te slopen bebouwing (niet zijde kassen), met dien verstande dat de inhoud van de te herbouwen woning(en) cq. woongebouw maximaal 2.000 m³ en het oppervlak maximaal 500 m² mag bedragen.

Het plan voorziet in de sloop van alle bedrijfsbebouwing (inclusief kas) met een oppervlakte van 639 m² en inhoud van 2.517 m³ alsmede de oprichting van een woongebouw ter plaatse met een totale oppervlakte van 205 m² en totale inhoud van 880 m³ voor realisering van 2 woningen met een omvang van minimaal 400 m³ per woning. De omvang en inhoud van het nieuwe woongebouw betreft 50% van de totale oorspronkelijke oppervlakte en inhoud van te slopen bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen.

Daarnaast omvat het voornemen een landschappelijk maatregelenplan aansluitend aan de planlocatie, die naast de landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebouw tevens de aanleg van een botanisch grasland 0.5 ha, een struipad en haagbeplanting behelst. Hiermee wordt een kwalitatieve ruimtelijke impuls bereikt op de locatie en in de directe omgeving van het plangebied. De realisatie van dit landschapsplan is met een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Het ruimte voor ruimte initiatief in combinatie met de landschappelijke maatregelen leidt tot een dermate ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het plangebied, waardoor het past binnen het gemeente kader voor ruimte voor ruimte.

3.6. Conclusies

Het voorgenomen initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Voor het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Het beleid ten aanzien van deze verwachting is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Heumen 2009 van de gemeente Heumen. De bestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Het onbebouwd gedeelte van het plangebied heeft hoofdzakelijk een hoge archeologische verwachting. Ter plaatse van de bestaande en nieuw op te richten bebouwing is sprake van een middelhoge archeologische verwachting.

Conform het gemeentelijk beleid dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft indien sprake is van het bouwen cq. oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Voor bodemingrepen in een gebied met een hoge archeologische verwachting geldt reeds een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 500 m².

Het plan voorziet de sloop van bestaande bebouwing en het terugbouwen van een woongebouw. De oppervlakte waarbij ingrepen in de bodem plaatsvinden als gevolg van het plan is veel kleiner dan 2500 m². Een archeologisch onderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Daarnaast geldt dat als gevolg van de agrarische bedrijfsvoering de bodem in het plangebied reeds dermate is verstoord dat een archeologisch onderzoek niet zinvol is. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

In de planregels worden de geldende dubbelbestemmingen opgenomen om bij eventuele toekomstige bodemingrepen verstoring van het mogelijk aanwezige bodemarchief te voorkomen.

4.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten,

rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Molenbiotoop

Het te realiseren woongebouw is gelegen op 320 meter afstand van een bestaande molen. Dit betreft de Joannusmolen te Heumen. Deze molen is in 1894 op de huidige locatie gebouwd. Het betreft een zogenaamde 'ronde stenen grondzeiler'. Hiervoor was de molen in gebruik als poldermolen op het Zuid-Hollandse eiland IJsselmonde (onder Rotterdam). De molen is in 1981 gerestaureerd en momenteel in gebruik als korenmolen.

Voor zinvol molenbehoud is het van belang dat molens kunnen functioneren. Voor een molen die stilstaat raakt het mechaniek in verval waarmee de cultuurhistorische waarde van de molen als geheel afneemt en het behoud van de molen wordt bedreigd. Om te kunnen draaien moet een molen beschikken over voldoende en een stabiele windaanvoer. Daarom is een vrije windvang gewenst. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen. Daarom wordt in een gebied rondom de molen de vrije windvang beschermd door de aanwijzing van een zogenaamde molenbiotoop.

Deze molenbiotoop is opgenomen in het Bestemmingsplan buitengebied Heumen (2009) en houdt in dat er in de nabijheid van molens beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van nieuwe gebouwen. In het Bestemmingsplan buitengebied is hierover opgenomen dat op grond van een berekening ($H_x = X/75 + 0,2 * z$) de toegestane bouwhoogte dient te worden berekend. De afstand van de molen tot aan de nieuwe woning is circa 320 meter. De askophoogte van de Joannusmolen te Heumen bedraagt 12,00 meter. De formeel toegestane hoogte voor het nieuwe woongebouw komt daarmee op 6,67 meter ($320/75 + 0,2 \times 12$).

De molen wordt momenteel echter reeds omringd door bomen en diverse (hoge) bebouwing, met name aan de noord- en oostelijke zijde. Tussen de beoogde bouwlocatie en de molen bevinden zich nog twee woonlocaties, een niet-agrarisch bedrijf en een bebost recreatiepark. De huidige omgeving is onvoldoende om productief volledig op windkracht te kunnen malen. Mede door de ongunstige (bebouwde) omgeving is de molen momenteel, dan ook niet meer in gebruik om graan te malen. Het voornemen zal niet leiden tot extra belemmeringen voor de windvang van de molen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in vervangende nieuwbouw waarbij alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en een woongebouw wordt teruggebouwd ter plekke van het huidige bouwvlak. Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan

4.2. Leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Te zijner tijd zal bij het bouw en woonrijp maken van het bouwperceel voor het woongebouw contact moeten worden opgenomen met de leidingbeheerders in verband met de aansluiting op de diverse netten. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

4.3. Milieu

4.3.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het nieuwe woongebouw vormt in het kader van milieuzonering een gevoelig object. De aanwezige bedrijfswoning wordt tevens bestemd als burgerwoning.

Als gevolg van het plan wordt de milieuinrichting definitief beëindigd, waardoor geen sprake meer is van milieubelasting op de omgeving als gevolg van een agrarische activiteit ter plekke.

Ten aanzien van het nieuwe woongebouw dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. Het plangebied wordt

met name omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. Daarnaast geldt dat in de omgeving een aantal bedrijven aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt:

- Een gasinbouwstation, Vosseneindseweg 38, op 30 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 30 in het kader van geluid;
- Een paardenhouderij aan de Vosseneindseweg op circa 160 m; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 m;
- Een paardenhouderij aan de Vosseneindseweg op circa 285 m; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 m;

Ter borging van de minimale afstand van het te realiseren woongebouw tot het westelijk gelegen gasinbouwstation is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding, dat op 30 meter afstand is gesitueerd van het niet-agrarische bedrijf.

Voor de bestaande bedrijfswoning en het nieuwe woongebouw geldt dat deze niet leiden tot extra beperkingen voor omliggende functies.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functie. Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

4.3.2. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is vaststellen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie al dan niet is verontreinigd. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage** toegevoegd.

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen specifieke bodemvreemde materialen aangetroffen. Daarnaast zijn geen geroerde lagen aangetroffen tijdens het plaatsen van de boringen. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt, dat de bovengrond en ondergrond niet zijn verontreinigd. Voor het

Uit het onderzoek blijkt dat geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van onderhavig perceel en het hiermee gepaard gaande toekomstige gebruik als zijnde woondoeleinden. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Op circa 300 m is een propaantank gelegen behorende bij het recreatiepark. De afstand tot deze risicobron is dermate groot dat geen sprake is van een veiligheidsrisico; tevens geldt dat de risicocontour beperkt blijft tot de inrichting (recreatiepark) zelf. Daarnaast is op ruim 700 m de rijksweg A73 gelegen. In het kader van veiligheid geldt dat het plaatsgebonden risico zich beperkt tot de weg. Gezien de afstand is geen sprake van een veiligheidsrisico.

De projectlocatie bevindt zich ruim buiten de risicosfeer van enige risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï op het nieuwe woongebouw met twee woningen. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage**.

In het onderzoek is de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende weggennet en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat in het toetsjaar 2025 de geluidsbelasting ten gevolge van de Heumenhofseweg op alle gevels voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Ten gevolge van de Vosseneindseweg wordt op de gevels noord, oost en west voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Voor de zuidgevel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuwe woning in buitenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij het college van B&W, conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Op de gevel zuid is de gecumuleerde geluidbelasting 55 dB. Voor onderhavige situatie betekent dit dat voor deze gevel een

geluidwering vereist is van (55 dB – 33 dB =) 22 dB. Voor een standaard gevel geldt dat sprake is van een geluidreductie van 20 dB als gevolg van de constructie. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning, als gevolg van de sinds 1 januari 2011 geldende strengere EPC-normen, een grotere geluidreductie tot gevolg heeft dan de 20 dB die in het Bouwbesluit worden gehanteerd. Op basis van de uitkomsten van het geluidbelastingonderzoek kan worden gesteld dat de binnenwaarde van 33 dB kan worden gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het ruimte voor ruimte project en de realisatie van het woongebouw. Er zal voor de beide woningen in het woongebouw wel een verzoek om een hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden.

4.3.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. Binnen 200 m (afstand tussen veehouderij en gevoelig object op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering) is geen sprake van een veehouderij. Op basis van de zeer beperkte aanwezigheid van veehouderijbedrijven in de directe omgeving kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel achtergronds niveau (cumulatieve geurbelasting) voor geur. Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.6. *Luchtkwaliteit*

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als gevolg van het plan worden de agrarische activiteiten definitief beëindigd en is sprake van een nieuw woongebouw met twee woningen. Het project heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en kan worden aangeduid als Niet in betekende mate (NIBM).

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4. Natuur

4.4.1. *Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS*

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ten behoeve van het plan is een quickscan flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als **bijlage** toegevoegd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de voorgenomen plannen geen negatieve effecten zullen hebben op het Natura 2000-gebied en de EHS. Het natuurlijk inrichten van de akker (als botanisch grasland) en aanleg van houtwallen/hagen conform het andschapsplan, zal de natuurlijke waarden positief beïnvloeden.

4.4.2. Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en/of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. In verband met de sloop van agrarische gebouwen en de bouw van een woongebouw is een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage**.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied geschikt is voor danwel een aantal soorten aanwezig zijn waarvoor de algemene zorgplicht in acht dient te worden genomen. Het gaat om enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in tabel 1 van de wet. Daarnaast blijkt het gebied geschikt te zijn voor de steenmarter en de das. Voor de steenmarter geldt dat het voornemen geen negatief effect heeft op het voorkomen van de soort. Ook voor de das geldt dat het plan geen negatief effect heeft op de soort. Het inrichten van de akker in het noorden als natuur en het aanbrengen van struweel en hagen heeft zelfs een positief effect op de das. Het plangebied is verder geschikt als foerageer en broedgebied voor algemene vogelsoorten, waarvoor geldt dat bomen en struiken dienen buiten het broedseizoen te worden verwijderd.

Uit het onderzoek komt verder naar voren dat in de te slopen bedrijfsbebouwing en de aanwezige boom binnen het plangebied mogelijk vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn.

Nader onderzoek hiernaar dient uit te wijzen of dit het geval is en, zo ja, wat de mogelijke effecten hierop zijn en welke mitigerende maatregelen genomen dienen te worden.

4.5. Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op eigen terrein. Kortom, het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2. Huidige situatie

Bodemopbouw

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse varieert in hoogte, maar ligt op 10,70 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zand en maakt onderdeel uit van het rivierduincomplex.

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 190 cm beneden maaiveld (bron: Atlas Gelderland, provincie Gelderland).

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen watergangen, zie ook onderstaande afbeelding.



Uitsnede situering watergangen nabij plangebied (Bron: Legger Wateren, waterschap Rivierenland).

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van het op te richten woongebouw infiltreert momenteel in de bodem.

Afvalwater

Het perceel is voor (huishoudelijk en bedrijfs-) afvalwater aangesloten op de gemeentelijke (druk) riolering ter plaatse.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur respectievelijk het Gelderse natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van een gebied, dat is aangewezen als SED-water, te weten 'sloten Neder- en Overasseltse broek'. SED-water betreft water met een specifiek ecologische doelstelling. Deze kennen enige menselijke beïnvloeding, maar hebben een ecologische waarde of kunnen die door een relatief geringe inspanning krijgen. De meest natuurlijke situatie ligt voor deze wateren echter niet in het verschiet. De provincie wil vooral de natuurwaarden herstellen en beschermen.

4.6.3. Toekomstige situatie

Nieuwe ontwikkeling

De planvorming bestaat uit beëindiging van het agrarisch bedrijf (kwekerij) ter plaatse alsmede de sloop van in totaal circa 639 m² bedrijfsbebouwing, waaronder een kas, waarvoor in de plaats een

woongebouw (twee onder een kapper) wordt gerealiseerd. Daarnaast vindt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van landschappelijke en natuurlijke inrichtingsmaatregelen. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning blijft behouden.

4.6.4. *Gevolgen voor de waterhuishouding*

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. Er wordt gestreefd naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de (druk)riolering is niet toegestaan. Het hemelwater dient te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.

Voorliggend initiatief leidt tot een afname in verhard oppervlakte en is derhalve, conform het beleid van het waterschap niet compensatieplichtig in het kader van waterberging. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van het nieuwe woongebouw zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit het nieuwe woongebouw aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. Hiervoor is de aanleg van een nieuwe rioolleiding noodzakelijk. De nadere inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen watergangen gesitueerd. Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van de bestaande watergangen plaats.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Het voornemen heeft tevens geen invloed op het slotenstelsel van het Neder- en Overasseltse broek. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

4.6.5. Watertoets

Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap dan ook worden volstaan met dit automatisch gegeneerd wateradvies.

Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Bij de nadere uitwerking van het ruimtelijk plan kan voor de uitvoering van het plan nog wel een watervergunning of melding bij het waterschap vereist zijn, waarin nadere technische eisen kunnen worden gesteld aan het plan.

De rapportage digitale watertoets is als **bijlage** opgenomen bij deze toelichting.

Conclusie

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

Een nader toets aan het waterhuishoudkundig beleid en overleg met het waterschap over de planontwikkeling is, gezien de beperkte omvang van het project, niet noodzakelijk.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan 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 is de bestemming weergegeven. Met de regels is grotendeels 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 de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

5.2. Bestemmingsregels

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

Voor de bestemmingen is aansluiting gezocht op de regels van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Heumen 2009”.

Specifieke onderwerpen hierin zijn:

Voorwaardelijke verplichting

Het plan is alleen ruimtelijk aanvaardbaar indien de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De bestaande woning mag blijven staan. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de bouw van het woongebouw. Het slopen van de gebouwen moet zijn gebeurd voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van het woongebouw kan worden afgegeven.

Ook is de landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering noodzakelijk voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het woongebouw. De aanleg van de landschappelijke inpassing is niet praktisch als de bouw nog moet plaatsvinden. Derhalve wordt ook

hieraan een termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gekoppeld.

De voorwaardelijke verplichting is zowel voor het bouwen als voor het gebruik van het woongebouw opgenomen.

Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

De agrarische gronden achter de woning zijn binnen deze bestemming opgenomen. Hierbinnen zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend agrarisch grondgebruik, met de daarbij benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op deze gronden vindt de landschappelijke inpassing plaats. Hiertoe zijn specifieke aanduidingen opgenomen die een verwijzing vormen naar het landschapsplan en de daarin opgenomen landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap.

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 bestaande aantal woningen toegestaan. Dit heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoning. Daarnaast is er een (nieuw) woongebouw, bestaande uit maximaal 2 woningen, toegestaan.

De bestaande woning mag worden gehandhaafd. Voor het bouwen van het nieuw op te richten woongebouw, is binnen de bestemming een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Het nieuwe woongebouw mag uitsluitend hierbinnen worden gerealiseerd. De bestemmingsregeling staat voorts aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toe.

In de bouwregels is de maatvoering van de gebouwen vastgelegd. Hiervoor is de geldende maatvoering uit het bestemmingsplan voor het buitengebied gehanteerd.

De oppervlakte van de bestaande woning mag worden gehandhaafd. De oppervlakte van het nieuwe woongebouw bedraagt maximaal 205 m². In het kader van het ruimte voor ruimte-beleid gelden eisen aan de inhoudsmaat. De inhoud van het nieuwe woongebouw bedraagt maximaal 880 m³. Dit betreft 50% van de oorspronkelijke oppervlakte en inhoud van de te slopen bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen. Daarnaast moeten de individuele woningen een minimale inhoud van 400 m³ hebben.

Per woning mag maximaal een oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd van maximaal 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 grotere bouwwerken vóór de bestaande woning.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (1 en 2)

Ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde is deze dubbelbestemming opgenomen. Dit is de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming gaat vóór (werkt primair) op de andere bestemmingen.

5.3. Algemene regels

5.3.1. 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.

5.3.2. 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.

5.3.3. Algemene aanduidingsregels

Het plangebied is gelegen binnen een molenbiotoop. Binnen de opgenomen aanduiding gelden aangepaste bouw- en aanlegregels

ter bescherming van de in de nabijheid aanwezige molen met de bijbehorende molenbiotoop.

5.3.4. *Algemene afwijkingsregels*

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen bouwgrenzen beperkt worden overschreden, en kortdurende festiviteiten worden gehouden.

5.4. **Overgangsregels en slotregel**

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan vermeld.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. 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 herzieningsplan 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.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1. 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.

6.2.2. Inspraak

Het ontwerp-bestemmingsplan is 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.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 23 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Heumen dit bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Quicksan flora en fauna
4. Digitale watertoets