

GEMEENTE HEUMEN

Bestemmingsplan Buitengebied, Hofsteeg 1 - Parksesteeg 12

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	8
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1.	Regionale landschapsstructuur	9
2.2.	Deellocatie Hofsteeg 1	9
2.3.	Deellocatie Parksesteeg 12	10
2.4.	Deellocatie Parksesteeg tegenover 6	11
3.	BELEIDSKADERS	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Regionaal beleid.....	21
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	23
3.5.	Beleidsplannen Hatertsche en Overasseltsche Vennen	27
4.	PLANBESCHRIJVING	28
4.1.	Hofsteeg 1	28
4.2.	Parksesteeg 12	29
4.3.	Parksesteeg tegenover 6	30
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1.	Milieu	33
5.2.	Waterhuishouding	40
5.3.	Ecologische aspecten	44
5.4.	Archeologie	46
5.5.	Leidingen	47
6.	JURIDISCH PLAN.....	48
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8.	PROCEDURE	50
8.1.	Overleg	50
8.2.	Zienswijzen.....	50

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek Parksesteeg ong.
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek Parksesteeg 12
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek Hofsteeg 1
Bijlage 4	Onderzoek naar omgevingskwaliteit Hofsteeg 1
Bijlage 5	Onderzoek naar omgevingskwaliteit Parksesteeg 12
Bijlage 6	Quicksan Flora en fauna Parksesteeg 12
Bijlage 7	Quicksan Flora en fauna Hofsteeg 1
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek Hofsteeg en Parksesteeg

1. INLEIDING

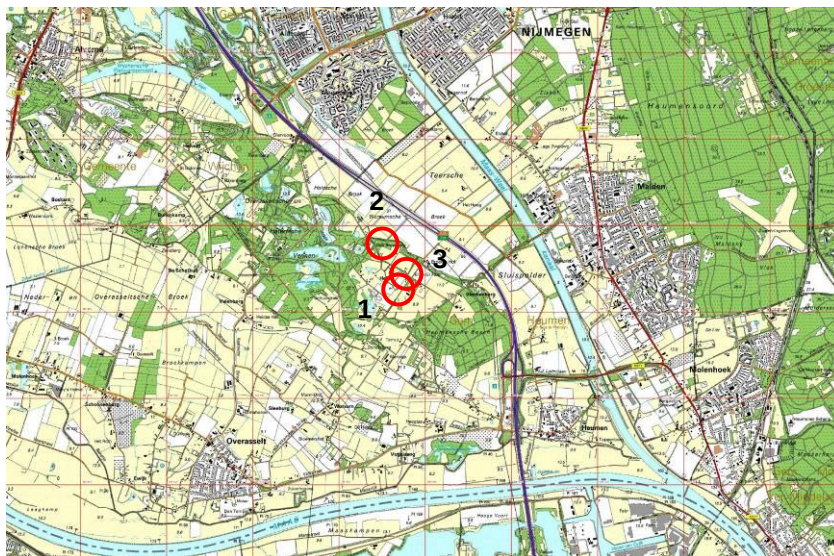
1.1. Aanleiding

In januari 2010 heeft de gemeente Heumen medewerking toegezegd aan een initiatief aan de Hofsteeg 1 voor het beëindigen van een agrarisch bedrijf, waarbij de bedrijfsgebouwen gesloopt worden en er twee woongebouwen met ieder 2 woningen worden teruggebouwd.

In juni 2012 heeft de gemeente Heumen aanvullend medewerking toegezegd aan een initiatief aan de Parksesteeg 12 voor het splitsen van een bestaande woning en oprichten van een vrijstaande woning, waarbij er een ven wordt aangelegd tegenover de Parksesteeg 6. Dit onder de voorwaarde dat genoemde ontwikkelingen aan elkaar worden gekoppeld en in één bestemmingsplan worden geregeld.

Door deze initiatieven gezamenlijk te ontwikkelen is het mogelijk een kwaliteitsslag te maken door een voormalig ven te rehabiliteren. Het nieuwe ven is hersteld en inmiddels aangelegd en vormt tevens een oplossing voor een deel van de vernattingsproblemen die voor omwonenden kunnen ontstaan als gevolg van antiverdrogingsmaatregelen in het vennengebied. De aanleg van het ven, inclusief afvoerleidingen, zou zonder de toevoeging van een woning bij Parksesteeg 12 niet haalbaar zijn geweest.

Voorliggend bestemmingsplan betreft de drie planlocaties Parksesteeg 12, Parksesteeg tegenover nummer 6 en Hofsteeg 1, allen te Overasselt. De ontwikkelingen zijn onlosmakelijk van elkaar en gemeente en provincie hebben de plannen als één samenhangend project goedgekeurd.



De globale ligging van de planlocaties

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de drie afzonderlijke deellocaties. Globaal liggen de locaties in het noordwesten van de gemeente Heumen, nabij de autosnelweg A73 en het natuurgebied de Hatertse Vennen. Voorgaande afbeelding geeft de ligging van de drie gebieden weer.

De volgende afbeeldingen geven de drie planlocaties weer. De rode lijn verbeeldt de plangrens. De nummers in het onderschrift corresponderen met de nummers op bovenstaande afbeelding.



1. Plangebied Hofsteeg 1 (bron luchtfoto: Google Earth)



2. Plangebied Parksesteeg 12 (bron luchtfoto: Google Earth)



3. Plangebied Parksesteeg tegenover 6 (bron luchtfoto: Google Earth)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de drie locaties vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Heumen 2009” zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen op 16 december 2010. Per locatie wordt de vigerende bestemmingsregeling toegelicht.

Hofsteeg 1

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap en natuur’ en heeft gedeeltelijk een agrarisch bouwvlak. Ook is er een functieaanduiding opgenomen voor ‘specifieke vorm van bedrijf – wormenkwekerij’. Tevens gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Actiegebied vennen’, ‘Waarde – Archeologische verwachting 1’ en de gebiedsaanduiding ‘EHS Verweving’. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Heumen 2009” met ligging Hofsteeg 1

De gronden bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap en natuur’ zijn bestemd voor

- a. de uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wormenkwekerij' de vestiging van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, anders dan een wormenkwekerij, niet is toegestaan;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- c. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of bed&breakfast in hoofd- en bijgebouwen;
- d. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. kamperen bij de boer;
- g. paardenbakken binnen het bouwvlak;
- h. voorzieningen voor de waterhuishouding.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie om te zetten in een woonbestemming. Voorliggend plan kan hiermee, voor de locatie Hofsteeg 1, gerealiseerd worden. Omdat de drie initiatieven gezamenlijk worden ontwikkeld, passen ze niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is er een separate procedure benodigd.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Actiegebied vennen' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor water voor landbouw en kwelafhankelijke landnatuur.

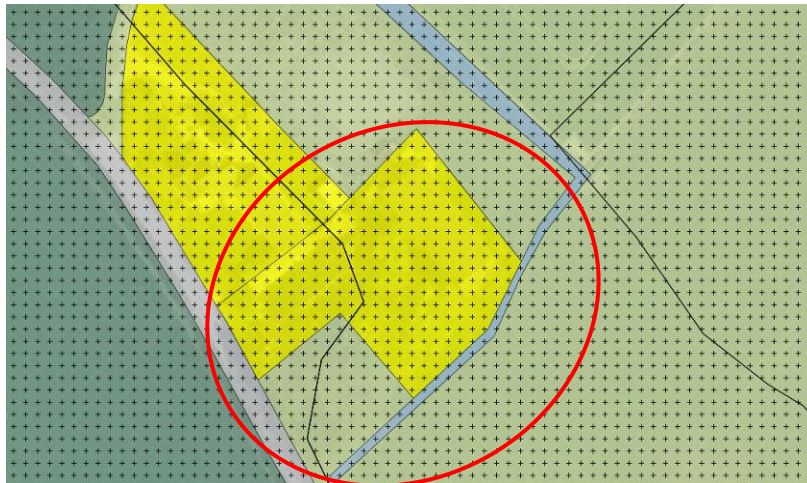
Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' geldt een archeologische onderzoeksplicht wanneer een project meer dan 500m² bebouwing toevoegt en de grond dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld wordt geroerd.

Binnen de gebiedsaanduiding 'EHS Verweving' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden. Dit betekent dat er bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of bij het opstellen van een wijzigingsplan een extra toetsing plaatsvindt ten aanzien van de EHS.

Parksesteeg 12

De locatie van de bestaande woning betreft een voormalig agrarisch bedrijf met forse varkensstal en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen'. Deze behoeft aanpassing ten behoeve van de woningsplitsing. De gronden oostelijk daarvan, waar de nieuwe woning is voorzien, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' (zie voor de nadere omschrijving hiervoor bij Hofsteeg 1).

Hierbij gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Actiegebied vennen', 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduiding 'EHS Natuur'. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009" met ligging Parksesteeg 12

De gronden bestemd als wonen zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen;
- b. aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of bed & breakfast in hoofd- en bijgebouwen.

Voorliggend plan voorziet in het splitsen van de aanwezige woning bestemd als 'woning' en het oprichten van een nieuwe, vrijstaande woning binnen de agrarische bestemming. Derhalve past dit niet in de vigerende bestemming, omdat er meer dan het bestaande aantal woningen wordt opgericht, deels buiten de woonbestemming.

Het splitsen van de woning en het bouwen van een vrijstaande woning in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen is mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid, welke in het vigerende plan binnen de bestemming 'Wonen' is opgenomen.

De randvoorwaarden die volgen uit de dubbelbestemming 'Waarde – Actiegebied vennen', 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduiding 'EHS Verweving' zijn hiervoor reeds beschreven.

Parksesteeg tegenover 6

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Hierbij gelden ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – Actiegebied vennen', 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduiding 'EHS Natuur'. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009" met ligging Parksesteeg 6

Het aanleggen van het ven past binnen de doeleinden van de gronden. Omdat het ven deel uitmaakt van de landschappelijke inpassing van het perceel aan de Parksesteeg 12, is het ven opgenomen in voorliggend plan. De randvoorwaarden die volgen uit de dubbelbestemming 'Waarde – Actiegebied vennen', 'Waarde – Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduiding 'EHS Verweving' zijn hiervoor reeds beschreven.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat een inleiding op het project, de begrenzing van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie.

Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 beschrijft het planvoornemen.

Hoofdstuk 5 bevat een toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6 bestaat uit een juridische toelichting van het plan;

Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de doorlopen procedure.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Regionale landschapsstructuur

Het plangebied vormt een onderdeel van het rivierduinencomplex / vennengebied van de Overasseltse en Hatertse Vennen. De meest voorkomende landschapstypen zijn jonge heideontginningen, rivierterrassen en het kampenlandschap.

De jonge heideontginning kenmerkt zich door het aanwezige reliëf, de vennen en het ontbreken van bebouwing. In 1850 bestond het rivierduin nog bijna volledig uit heide. Op de kaart van 1850 is echter te zien dat een deel van de heide is omgevormd naar bossen. Tegenwoordig zijn de vroegere heide en vennen nog verder teruggedrongen en vervangen door bos. Het beleid is er nu op gericht een deel van de droge en natte heide en van de vennen te herstellen.

Aan de noordzijde van het rivierduinencomplex ligt het Heidsche Broek dat behoort tot de jonge rivierterrasontginningen. Dit landschapstype heeft als kenmerken grootschaligheid, de openheid en het rechtlijnige karakter van wegen en waterlopen. Aan de zuidzijde van het rivierduinencomplex liggen oudere ontginningen dan aan de noordzijde. De oude droge kampen kenmerken zich door een afwisseling tussen weilanden, bouwlanden en bossen. Het kleinschalige karakter wordt versterkt door steilranden, houtwallen en verspreid liggende boerderijen. De wegen zijn slingerend en de blokverkaveling onregelmatig.

De jonge natte kampenontginning is ontstaan op plekken die in eerste instantie te nat waren voor ontginning. Ze hebben veel kenmerken van de oude kampen. Van oorsprong was de verkaveling kleinschaliger door de waterhuishouding. Tegenwoordig is die veelal verbeterd en zijn de percelen groter geworden.

2.2. Deellocatie Hofsteeg 1

De deellocatie ligt aan de zuidzijde van de Hofsteeg, ten noorden van de kruising van de Donderbergweg met de Heideweg. De locatie wordt gevormd door het huidige bouwblok en een aan de westzijde grenzend perceel.

Direct aan de Hofsteeg is een bedrijfswoning met tuinen en erven gelegen. Daarachter ligt een aantal schuren, stallen en overige dienstgebouwen en bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van 2.590 m². Deze bouwwerken en bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als wormenkwekerij, akkerbouwbedrijf en voor het houden van vleesstieren.



De achterkant van het bedrijf, gezien vanaf de Heideweg in noordelijke richting

De direct aan de Hofsteeg gelegen bedrijfswoning wordt, inclusief huidige tuin en erf gehandhaafd. De overige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.

2.3. Deellocatie Parksesteeg 12

Deze deellocatie ligt aan de Parksesteeg, nabij de autosnelweg A73. De locatie wordt gevormd door de huidige woning Parksesteeg 12 en naastgelegen agrarisch perceel.



Foto van de woning en de naastgelegen groenstrook aan de Parksesteeg 12

Het perceel bestaat uit drie functionele delen. Aan de straatzijde is de woning gesitueerd. Op het achtererf is een groot (voormalig agrarisch) bedrijfsgebouw gesitueerd. Het perceel ten oosten van de locatie is in agrarisch gebruik als grasland.

De woonboerderij blijft gehandhaafd en wordt gesplitst in 2 woningen.. De extra woning wordt gerealiseerd op het nu nog onbebouwde perceel

aan de weg. De aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

2.4. Deellocatie Parksesteeg tegenover 6

De deellocatie voor het ven ligt tegenover Parksesteeg 6, nabij de kruising van de wegen Donderbergweg – Parksesteeg. Het betrof tot voor kort een agrarische perceel dat gebruikt werd als grasland. Het grootste deel van het perceel wordt omsloten door opgaande beplanting, dat voornamelijk uit bramenstruiken en eiken bestaat.

De planlocatie is in het verleden opgehoogd waardoor het toenmalige ven verdween. Beoogd is nu de oude situatie te herstellen. Dit is gedaan door het ven weer open te graven, waarbij leidingen zijn aangelegd voor de waterafvoer vanaf omliggende erven. Er is daarmee een oplossing gecreëerd voor wateroverlast als gevolg van de antiverdrogingsmaatregelen in het vennengebied.



Foto van de locatie van het (toen nog aan te leggen) nieuwe ven gezien vanaf de Hofsteeg in noordelijke richting

3. BELEIDSKADERS

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar 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 agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. De gevolgen van de ligging nabij en deels in de EHS is in de paragraaf over natuurwaarden en navolgende paragraaf over het provinciaal beleid toegelicht.

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:

Trede 1 - Is er genoeg regionale behoefte?

Onderhavige ontwikkeling is er met name op gericht om de bedrijfsvoering op een bestaande locatie te beëindigen en op een tweetal locaties in het kader van het gemeentelijk en provinciaal beleid opstellen te slopen en een ven te realiseren. In ruil daarvoor worden enkele woningen gebouwd, die passen binnen de regioprogrammering voor woningen, o.a. in het kader van ruimte voor ruimte. Aldus is eerder sprake van een afname van versterking/verstedelijking en toename van landschappelijke en hydrologische waarden.

Trede 2 - Is de behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

Nee; door de samenhang tussen sloop en herbouw en de grondinbreng die plaats heeft gevonden voor met name de realisatie van het ven, vindt de ondergeschikte nieuwbouw en toevoeging van enkele woningen daar plaats waar ook een meer omvangrijke sloop van oude agrarische opstellen zal plaatsvinden en genoemde aanleg van het ven heeft plaatsgevonden.

Trede 3 – Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden. Onderhavige locaties zijn te voet, fiets en per auto goed ontsloten op de bestaande wegenstructuur. Daar het hier verbeteringen betreft op reeds bestaande (bedrijfs-)locatie, is een locatievraagstuk (cq alternatief op een andere, beter ontsloten locatie) niet relevant.

3.2. Provinciaal beleid*Omgevingsvisie Gelderland*

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober in werking is getreden. De omgevingsvisie 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 ontwikkelen 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.

In voorliggend geval zijn de ontwikkelingen in overeenstemming met de Notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio en is er sprake van een substantiële afname van het bebouwd oppervlak. Ook worden de nieuwe ontwikkelingen landschappelijk ingepast. In de paragraaf regionaal beleid met betrekking op de "Notitie functieverandering buitengebied" van het KAN wordt dit verder toegelicht.

Alle deellocaties zijn niet gelegen in het Gelderse Natuurnetwerk (voorheen EHS), maar maken wel onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO). De Groene Ontwikkelingszone bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelderse Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven.

Ter bescherming en versterking van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden zijn regels opgenomen in de Omgevingsverordening waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen dienen te voldoen.

Gemeente en provincie hebben reeds in een eerder stadium geconcludeerd dat de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt per saldo leiden tot een significante verbetering van de natuur- en landschapswaarden, zie hiervoor ook navolgende paragraaf met een nadere toetsing aan de Omgevingsverordening.

Alle deellocaties zijn gelegen binnen de beschermingszone natte natuur.



Uitsnede Omgevingsvisie, kaart water en natuur

Beschermingszones zijn zones waarbinnen ruimtelijke en waterhuishoudkundige ontwikkelingen in principe niet toegestaan als deze de natte natuurwaarden negatief beïnvloeden. In geval van ontwikkelingen moet worden aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkelingen de te beschermen natuurwaarden niet negatief beïnvloeden.

De functie 'beschermingszone natte landnatuur' is een dubbelfunctie, bijvoorbeeld samen met de functie landbouw. Deze dubbelfunctie geldt in de zone rondom natuurgebieden binnen de EHS met meer dan 75% natte natuur. In die zones wordt rekening gehouden met de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater met het oog op de natuurwaarden en -doelen van het nabijgelegen natuurgebied. Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn mede gericht op:

- peilbeheer en het bepalen van de maximale omvang van grondwateronttrekkingen zo dat de (benedenstrooms gelegen) natte natuur veiliggesteld is;
- minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en oppervlaktewaterbeheer in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en –doelen.

Dit beleid is in principe een voortzetting van het beschermingsbeleid van het Waterplan Gelderland.

Daarnaast maakt de locatie aan de Parksesteeg 12 onderdeel uit van de functie 'natte natuur'. Deze waterhuishoudkundige functie 'natte natuur' geldt voor bestaande terreinen waarvan meer dan 50% van het areaal bestaat uit natte natuur. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn voor natte landnatuur gericht op:

- realisatie van de water- en milieucondities volgens de natte natuurdoeltypen zoals opgenomen in de kernkwaliteiten van het Gelderse Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone;
- het veiligstellen en zo mogelijk ontwikkelen van de landnatuur en minstens het handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie - dit betekent minimaal een 'stand still' van de huidige gemiddelde grondwaterstand;
- het beperken van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en het optimaliseren van ontwatering en afwatering in de omgeving;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan, op de natuurwaarden en doelen;

- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater.

Het gewenste grond- en oppervlaktewaterbeheer in deze gebieden kan van geval tot geval verschillen en vraagt een uitwerking via een GGOR-traject (GGOR= Gewenst Grond- en Oppervlaktewater Regiem).

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het vernattingsproject in het vennengebied en de antivernattingsmaatregelen die nodig zijn voor de erven in het gebied. Het aangelegde ven versterkt het landschap en de beleving ervan. Het aspect water en bijbehorend beleid is verder toegelicht in paragraaf 5.2.

Concluderend

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 het Gelderse Natuurnetwerk ten behoeve van het vernattingsproject in het vennengebied. Het voornemen leidt niet tot aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten en past daarmee in de Omgevingsvisie.

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 planlocaties zijn niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, een waardevol open gebied of Nationaal landschap. De planlocaties maken allen wel onderdeel uit van de Groene Ontwikkelingszone (=GO).

Groene ontwikkelingszone

De GO heeft een dubbeldoelstelling: er is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang tussenin liggende en aangrenzende natuurgebieden. De kernkwaliteiten van de GO bestaan uit de aanwezige ecologische waarden, de ecologische samenhang met inliggende en aangrenzende natuur van het GNN, de geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid en de landschappelijke waarden.



Uitsnede verbeelding omgevingsverordening, kaart Natuur

Grootschalige ontwikkelingen die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied worden hier in beginsel niet toegestaan. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen cq. nieuwvestigingen die het gebiedskarakter naar aard en schaal niet wezenlijk veranderen kunnen conform artikel 2.7.2.1 echter wel worden toegestaan, mits dit wordt gecombineerd met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten in hetzelfde of in een gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan. Alhoewel uitgangspunt is dat aantasting zo veel mogelijk wordt voorkomen kan - in gevallen waarin dit niet mogelijk blijkt -

door een toename in oppervlakte natuur en verbetering van de ecologische samenhang, toch een positief saldo worden bereikt met de totale ruimtelijke ontwikkeling.

De bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten zijn beschreven in de atlas Kernkwaliteiten GNN en GO, die als bijlage(7) aan de omgevingsverordening is toegevoegd, zie navolgend tekstkader.

Deelgebied Rivierduinengordel Overasselt – Bergharen

De beschreven kernkwaliteiten voor het gebied betreffen:

- gordel van rivierduinen met zandlandschap (dennenbosjes, vennen, heide), ook oude Maasmeanders, verder oeverwal met veel akkerbouw langs de Maas in het zuiden en onbebouwde kom in het noorden met weteringen
- ecologische verbindingen Overasseltse Vennen - Bergharen, Bergharen - Maas en Bergharen - Fort St. Andries
- Parel Erpewaai: beboste enclave: dijkdoorbraakkolken met zandige overslaggrond, dijkrestanten, kweldam en twee-etage bodem met Eiken-Haagbeukenbos; dassenburchten
- Parel Hatertse en Overasseltse Vennen: soortenrijke vennen, gevoed door regenwater dat op een oude rivierleemlaag stagneert en horizontaal afstroomt: lavendelheide, veenbes, moeraswolfsklauw, zonnedaauw; 11 soorten amfibieën; ook droge duingraslanden o.m. voor reptielen en insecten; dassen
- Parel Hernense Molenven: ven midden in het Hernense Bos, het was verland en is weer open gemaakt
- Parel Bergharen: op het rivierduin liggen verschillende droge schrale graslanden met een bijzondere vegetatie
- leefgebied steenuil
- leefgebied kamsalamander
- ruïnes, landgoederen en kastelen: St. Walrick, Heerlijkheid Leur, Kasteel Hernen, Heerlijkheid Horssen
- van ouds leefgebied dassen
- abiotiek: aardkundige waarden, kwel, bodem, waterreservoir
- ecosysteemdiensten: recreatie, waterwinning, waterberging

Specifieke ontwikkelingsdoelen voor natuur en landschap in de Groene Ontwikkelingszone

- Ontwikkeling ecologische verbindingszone Overasseltse Vennen - Bergharen met water en moeraszones en opgaande landschapselementen (bosjes, singels)
- ontwikkeling ecologische verbindingszone Bergharen - Maas en Bergharen - Fort St. Andries met natte bossen, water en moeraszones
- ontwikkeling populatie dassen
- vermindering barrièrewerking A73, A50, A326, N324, N845, N322 en N847
- ontwikkeling populaties van water-, oever- en moerasvogels
- ontwikkeling bosranden en overgangen naar cultuurgronden en schraallanden
- ontwikkeling biotopen voor vlinders, reptielen en amfibieën en vogels van cultuurlandschappen
- ontwikkeling coulissenlandschap met singels en hagen
- ontwikkeling oude polderstructuren en andere cultuurhistorische patronen en beheersvormen (hakhout)

Met voorliggend plan is geen van de genoemde waarden en kenmerken in het geding.

Voorliggende planontwikkeling is in samenspraak met provincie en waterschap uitgewerkt en draagt bij aan de natuurdoelstellingen van deze overheden. Het plan maakt de realisatie van het vennen-

vernattingsproject mogelijk en leidt tot de sanering van 2 (voormalige) agrarische bedrijfslocaties. Dit wordt mogelijk gemaakt door toevoeging van de genoemde woningaantallen. Per saldo is hierdoor sprake van aanzienlijke ruimtelijke en ecologische winst..

Wonen

De provincie heeft in de Omgevingsverordening geen specifiek beleid meer opgenomen ten aanzien van de functieverandering van gebouwen in het buitengebied.

Wel is voor de planlocaties 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.

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

Concluderend

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het slopen van bedrijfsbebouwing, het oprichten van woningen en de planologische bescherming van een recentelijk aangelegd ven. De sloop van de bedrijfsgebouwen komt ten goede aan het landschap, want het oppervlakte aan bebouwing neemt af. De bouw van de woningen vindt plaats op locaties waar al bebouwing was gesitueerd. Het aangelegde ven versterkt het landschap en de beleving ervan. Het draagt bij aan het vernattingsproject in het vennengebied en de antivernattingsmaatregelen die nodig zijn voor de erven in het gebied. Deze surplus aan omgevingskwaliteit is mogelijk doordat aan de Parksesteeg een vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt. Dit strookt in beginsel niet met het generieke provinciale beleid, maar in het kader van maatwerkafspraken hebben gemeente en provincie geconstateerd dat het totaalpakket aan maatregelen leidt tot een significante ruimtelijke verbetering. Er is dan ook reeds overeenstemming tussen initiatiefnemers, gemeente en provincie over voorliggende ontwikkelingen.

Daarnaast gelden in het kader van de bestemmingswijziging nog de volgende aanvullende criteria:

- De uitvoering van de landschappelijke inpassing en versterking als bedoeld in het eerste lid wordt verzekerd door de opname van een vereveningsparagraaf in de toelichting bij het betreffende bestemmingsplan alsmede het instellen van een landschapsfonds.

Hierin is reeds voorzien door de verknoping van dit bestemmingsplan met het vernattingsproject voor het vennengebied, in het kader waarvan de financiële uitvoerbaarheid is vastgelegd.

- De uitvoering van de landschappelijke inpassing en de substantiële versterking als bedoeld in het tweede lid wordt verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in het betreffende bestemmingsplan dan wel door het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het ven met bijbehorende voorzieningen is reeds recentelijk aangelegd en in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de landschappelijke inpassing van de erven in relatie tot de toe te voegen woningen.

Aldus kan worden geconstateerd dat voorliggend bestemmingsplan niet in strijd is met de omgevingsverordening van de provincie.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal plan 2005-2020

In het regionaal plan heeft het Knooppunt Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgericht aanpak: ontwikkelingsplanologie. In aanvulling op het streekplan 2005 van de provincie zijn in het Regionaal plan 2005-2020 waardevolle gebieden aangewezen. Geen van deze gebieden liggen in of nabij het plangebied. Er zijn geen zoekzones gelegen in of nabij het plangebied.



Uitsnede Beleidskaart Regionaal Plan 2005 – 2020 met globale ligging plangebieden

Notitie functieverandering buitengebied

De KAN-raad heeft op 18 oktober 2007 de notitie functieverandering buitengebied vastgesteld. In de notitie is de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied opgenomen.

De provincie heeft zich geconformeerd aan deze regeling. Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen.

Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50 % van de bebouwing wordt gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het Streekplan mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen.

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

Op de locatie Parksesteeg 12 wordt de bestaande bedrijfsbebouwing van circa 500 m² gesloopt, wordt de bestaande woning gesplitst en wordt er een nieuwe vrijstaande woning opgericht. Het oprichten van de vrijstaande woning is niet conform het generieke beleid, zoals hiervoor toegelicht. De sloop van het gebouw is niet voldoende om een vrijstaande woning te kunnen realiseren, want in het beleid is opgenomen dat per 800 m² gesloopte bebouwing één vrijstaande woning gerealiseerd mag worden. Om het tekort aan te slopen vierkante meters te compenseren, is er ook een ven aangelegd. Zodoende wordt ook het landschap nabij de planlocatie verbeterd en is er sprake van voldoende tegenprestatie.

Op de locatie Hofsteeg 1 worden alle bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 2.590 m² gesloopt en worden er vier woningen in twee eenheden gebouwd. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 700 m². Dit is conform het beleid dat er twee woongebouwen mogen worden opgericht met hierin meerdere

wooneenheden, ter grootte van maximaal 50 % van het gesloopte oppervlak aan bedrijfsgebouwen.

3.4. Gemeentelijk beleid

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.



Uitsnede Structuurvisie, indeling landschapstypen

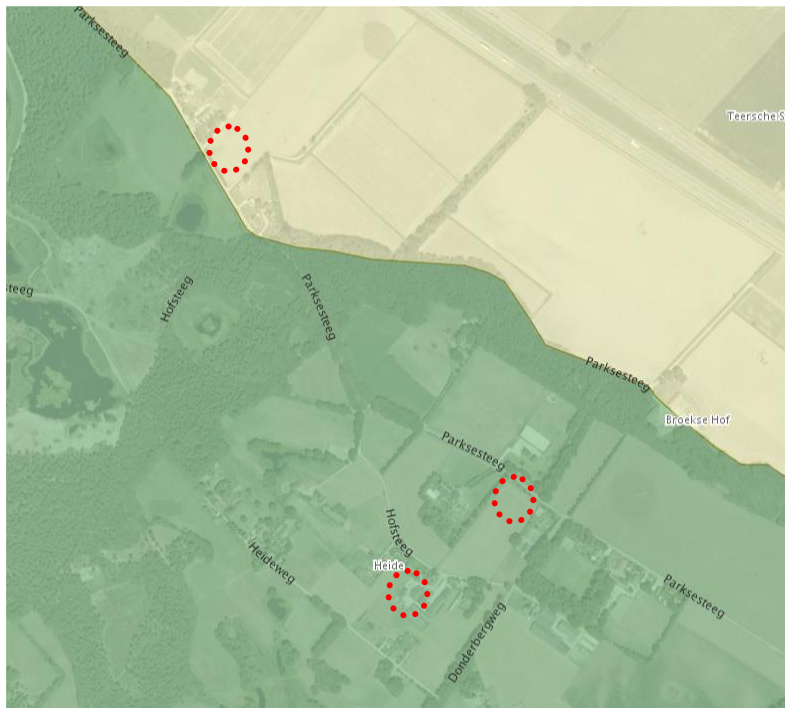
In het algemeen is behoud en waar mogelijk een versterking van het landschap de inzet voor de toekomst. Daarnaast is het streven van de gemeente erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010.

Teerse Sluispolder

De planlocatie aan de Parksesteeg 12 maakt onderdeel uit van het deelgebied Teerse Sluispolder.

Dit betreft een rustig en overwegend agrarisch gebied dat doorsneden wordt door de A73. Van noord naar zuid loopt ook de Tochtsloot of Leigraaf dwars door het gebied. Het gebied is verder relatief ongerept. Het gebied vormt een schakel tussen de natuur- en recreatiegebieden van de stuwwal en de vennen. De landbouw en de ontwikkeling van natuur en landschap in de ecologische verbindingszone zijn de belangrijkste waarden voor het gebied. Ten westen van de A73 wordt

natuur- en landschapontwikkeling voorgestaan ten behoeve van de ontwikkeling en versterking van de ecologische verbindingszone.



Uitsnede digitale kaart Structuurvisie met ligging plangebied

Natuurgebieden

De planlocaties aan de Hofsteeg 1 en Parksesteeg tegenover 6 maken onderdeel uit van het deelgebied Natuurgebieden en dan specifieke de Overasseltse vennen.

Dit gebied kenmerkt zich door een grote afwisseling in reliëf met duinen en laagten waarin vennen zijn ontstaan. Het gebied is zowel van belang voor de recreatie als een belangwekkend natuurgebied.

Het vennengebied is van grote ecologische en recreatieve waarde in de regio. De vennen zijn gevoelig voor verdroging, zodat het gebied vraagt om een gericht waterhuishoudingsbeleid. Het gebied vormt een belangrijk recreatief uitloophet gebied voor Wijchen, Nijmegen en de dorpen in de gemeente Heumen. Het vennengebied is omsloten door landbouwgebieden en de kern Alverna in het noordwesten.

De natuurwaarden en het recreatieve gebruik vormen de belangrijkste elementen van het gebied. De instandhouding en vernatting van het vennengebied is van primair belang. Bij Heide en aan de randen van het natuurgebied wordt ingezet op een verweving van natuur en landbouw, mede ten behoeve van het onderhoud van de natuurgebieden.

Nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen

In het buitengebied wordt geen nieuwe woningbouw toegestaan, met uitzondering van (zeer) kleinschalige ontwikkelingen in het kader van nieuwe landgoederen, plattelandswoningen als gevolg van rood voor rood (ruimte voor ruimte) regelingen en langs de Rijksweg (N844) in relatie tot het verbeteren van de stedenbouwkundige kwaliteit en het verbinden over de weg heen van natuur en landschap.

Met de rood voor rood regeling wordt, in aansluiting op de duurzaamheidsladder, bewerkstelligd dat de (landschappelijke) kwaliteit van het buitengebied wordt versterkt door middel van het verwijderen van (in onbruik geraakte) bebouwing. Het is een regeling voor stoppende agrarische bedrijven. Als beloning voor het verwijderen van niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen, verkrijgt men het recht om een woning of woongebouw te bouwen. De waarde die deze woonbebouwing vertegenwoordigt, dekt de sloopkosten. De in het kader van rood voor rood regeling gebouwde woningen maken onderdeel uit van het woningbouwcontingent dat de gemeente regionaal toebedeeld krijgt. 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 het plan de realisatie van het vennenvernattingsproject mogelijk. Per saldo leidt dit tot een versterking van de ruimtelijke structuur en kwaliteit van het gebied. Het voornemen leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kwaliteiten en past binnen het beoordelingssysteem rood voor rood van de gemeente Heumen.

Strategische visie gemeente Heumen 2020

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Heumen de concept Strategische visie gemeente Heumen 2020 vastgesteld. In de Strategische visie geeft de gemeente een antwoord op de volgende vragen:

1. Wat voor samenleving wil Heumen zijn in 2020?
2. Wat zijn dan de kerntaak en –rol van ons gemeentebestuur en organisatie?
3. Welke rol kunnen onze partners dan vervullen?

Het doel van de visie is vooral het geven van inzicht in waar de gemeenteraad naar streeft. Naast een richtsnoer is de visie een toetsingskader voor beleidsplannen en organisatieontwikkeling. De raad kan aan de hand van deze visie keuzes op hoofdlijnen maken voor de

langere termijn. De visie dient als basis voor de uitvoering van gemeentelijke programma's in de komende 10 jaar.

De gemeenteraad kiest voor een terugtrekkende rol van de gemeentelijke overheid. De gemeente gaat minder taken zelf doen en meer een regierol pakken om de kracht in de samenleving te organiseren.

Ten aanzien van het plangebied is van belang dat de gemeente streeft naar een groen, landelijk gebied met een afwisselend landschap en een kleinschalig recreatief aanbod. Heumen heeft veel groen, in een afwisselend landschap. Deze belangrijke kwaliteit wilt de gemeente behouden en verder ontwikkelen. Recreatie en toerisme zijn economisch kansrijke groeisectoren.

Ten aanzien van wonen heeft de gemeente uitgesproken dat de woonbehoefte van de inwoners verandert, mede door demografische veranderingen (minder jongeren, meer ouderen). Daarnaast heeft de gemeente te maken met verdunning van huishoudens (minder personen per huis) en stabilisatie van de bevolking. De mogelijkheden om via nieuwbouw hierop in te spelen, nemen af. Deze worden namelijk op hoofdlijnen door regionale afspraken bepaald. De gemeente wil de kansen benutten die er voor nieuwbouw zijn.

Voorliggend project voorziet in de realisatie van enkele woningen en splitsing van een woning, de sloop van bedrijfsgebouwen en de regeling van een recentelijk aangelegd ven. Met de bouw van de woningen wordt er voorzien in nieuwbouw op particulier initiatief.

De gemeente heeft uitgesproken dat particulieren en bedrijven meer initiatieven moeten en kunnen tonen. Voorliggend initiatief sluit hierop aan.

Met de aanleg van het ven en de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt er bijgedragen aan een groen landschap. Enerzijds neemt het bebouwd oppervlak in het buitengebied af door de sloop van gebouwen en anderzijds wordt het landschap versterkt door de aanleg van het ven en door de landschappelijke inpassing van de op te richten woningen.

Toetsingskader Ruimte voor ruimteregeling Gemeente Heumen

Het door de gemeenteraad op 20 december 2011 vastgestelde kader is door de gemeente gehanteerd bij de toetsing van de plannen voor de individuele locaties. Zoals in de inleiding van deze toelichting is aangegeven, heeft de gemeente op basis daarvan besloten dat de locatie aan de Hofsteeg ontwikkeld kan worden binnen het daarvoor bepaalde woningbouwprogramma. De locatie Parksesteeg 12 kan ontwikkeld worden onder de conditie dat het ven verderop aan de Parksesteeg is ontwikkeld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de additionele eis dat er binnen de EHS verevening plaats heeft.

3.5. Beleidsplannen Hatertsche en Overasseltsche Vennen

Naast voornoemd beleid per overheid is door overheden gezamenlijk specifiek beleid uitgewerkt voor de Hatertsche en Overasseltsche Vennen. Meest relevant zijn de volgende beleidsstukken, die de basis zijn voor onderhavig bestemmingsplan:

Gebiedsplan Hatertsche en Overasseltsche Vennen

Dit betreft het zogeheten “Maatwerkplan” dat is opgesteld door de Stuurgroep Hatertsche en Overasseltsche Vennen, College van Dijkgraaf en Heemraden, Waterschap Rivierenland (gedateerd 23 februari 2010). Hierin is de vernattingsopgave uitgewerkt in relatie tot natuurherstel en landschapsbouw. De agrarische bedrijfsbeëindigingen, realisatie van landschappelijk ingebedde woningen en van het ven met omringende beplanting geven invulling aan deze visie.

Overasseltse en Hatertse Vennen, Visie en inrichtingsplan

Deze door de Dienst Landelijk Gebied in Maart 2010 uitgewerkte visie heeft ertoe geleid dat met grondeigenaren in het gebied concrete afspraken zijn vastgelegd over voorkoming van vernattingsschade door peilverhoging, afvoer van water naar de vennen etc. Voorliggend plan dat o.a. de bescherming van een ven mogelijk maakt, draagt bij aan de uitvoering van de contractueel vastgelegde afspraken.

4. PLANBESCHRIJVING

Het plan beslaat 3 deellocaties, te weten Hofsteeg 1, Parksesteeg 12 en Parksesteeg tegenover nummer 6. De plannen voor de deellocaties worden hieronder afzonderlijk toegelicht.

4.1. Hofsteeg 1

Bebouwingsopzet

De herontwikkeling van het agrarisch bouwblok omvat de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarna 2 woongebouwen met elk 2 wooneenheden worden teruggebouwd. De ruimtelijke opzet van het cluster is geïnspireerd op het boerenerf, waarbij de woongebouwen in twee boerderijschuurachtige bouwvolumes zijn opgenomen. Een centraal gelegen erf vormt het collectieve ontsluitingsprincipe.

De beeldkwaliteit van de nieuwbouw wordt afgestemd op de expressie van eigentijdse landelijke bouwkunst. Het oppervlak van beide bouwvolumes tezamen bedraagt circa 700 m², terwijl bij elke woning een bijgebouw van maximaal 50 m² is voorzien. Hiermee blijft het bebouwd oppervlak ruim binnen de maximaal toegestane 1.295 m². Het bestaande woonhuis (de voormalige dienstwoning) wordt gehandhaafd en tevens voorzien van een ruimere kavel, waarmee de woonkwaliteit en de ruimtelijke inpassing sterk worden verbeterd.



Schetsplan Hofsteeg 1

Landschappelijke verevening

Rond het cluster worden de oorspronkelijke perceelsgrenzen ingeplant met het doel een zware erfbeplanting met bosachtig karakter te ontwikkelen. Het plantmateriaal zal bestaan uit streekeigen materiaal, met als hoofdhoutsoorten zomereik en berk, aangevuld met vogelkers, meidoorn, vuilboom, lijsterbes, gelderse roos, etc.

Zo kan een structuurrijke beplanting ontstaan, waarin zich een boomlaag, een struiklaag en uiteindelijk ook een kruiden- en moslaag kunnen ontwikkelen. De hoofdrichting van de houtsingels versterkt de verkaveling, die zich hier opstrekt vanuit de Hofsteeg. De zuidelijke achterlijn blijft deels open en transparant, waarmee het landelijk cluster een visuele relatie houdt met het agrarisch landschap. De beplantingssingels krijgen een breedte van 6 m en leveren een substantiële bijdrage aan de versterking van dit parkachtige landschap en daarmee ook aan de EHS.

4.2. Parksesteeg 123333

De beoogde ontwikkeling omvat een woningsplitsing op het adres Parksesteeg 12 (conform het gemeentelijk beleid) en toevoeging van een nieuwe woning als compensatie voor de sloop van een bestaand voormalig agrarisch bedrijfsgebouw achter de te splitsen woning. Tevens geldt ter compensatie van de nieuwe woning van 800 m3 inhoud de realisatie van het hierna beschreven ven.

De woningsplitsing aan de Parksesteeg 12 wordt als ruimtelijke eenheid gerealiseerd met de toe te voegen woning en het geheel wordt landschappelijk verbeterd ingepast.

Erf

De herontwikkeling van het woonperceel Parksesteeg 12 en het aangrenzende agrarische perceel omvat de sloop van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw (stal) en de bouw van een vrijstaande woning op het belendende perceel. De bestaande burgerwoning (voormalige bedrijfswoning) zal worden gesplitst en behoudt de burgerwoonbestemming (maar nu voor 2 woningen, conform het gemeentelijk beleid voor woningsplitsing).

Het ontwerp gaat uit van twee wooneenheden binnen het bestaande bouwvolume, elk voorzien van een zelfstandige tuin, c.q. erf, waarbij de bijgebouwen in een gezamenlijke opstelling refereren aan een “boerenerf”. Een kleine boomgaard tussen bijgebouwen en weg versterkt dat beeld nog. De afscheiding naar de weg en de erfafscheiding tussen beide tuinen wordt gerealiseerd door een blokhaag van inheems materiaal (meidoorn, beuk, o.i.d.).

Een gedeeltelijke erfgransbeplanting biedt een ruimtelijk kader, maar ook doorzichten naar het achterliggende landschap. Het gedeelte van het erf waar de stal heeft gestaan, wordt als kleine schapenwei ingericht en gaat weer deel uitmaken van het landschap. Aan de zuidoostzijde van dit erf is een vrijstaand woonhuis geprojecteerd in een traditionele opstelling, georiënteerd op de weg en voorzien van een vrijstaand bijgebouw in enigszins teruggelegen positie.

solitaire boom
gewone euk

solitaire boom
walnoot

beerenboomgaard
met diverse
fruitsoorten

solitaire boom
walnoot

haag (2.00 meter)
inwendig soort (buck-
liguiter of een mid-
gum)

boutsingel met boom-
vormers en struiklaag

dierenwilde

toekomstige
zomerk

prastering

knutseling met boom-
vormers en struiklaag

solitaire boom
zomerk

vrije zicht behouden
richting openveld

vrije zicht behouden
richting openveld

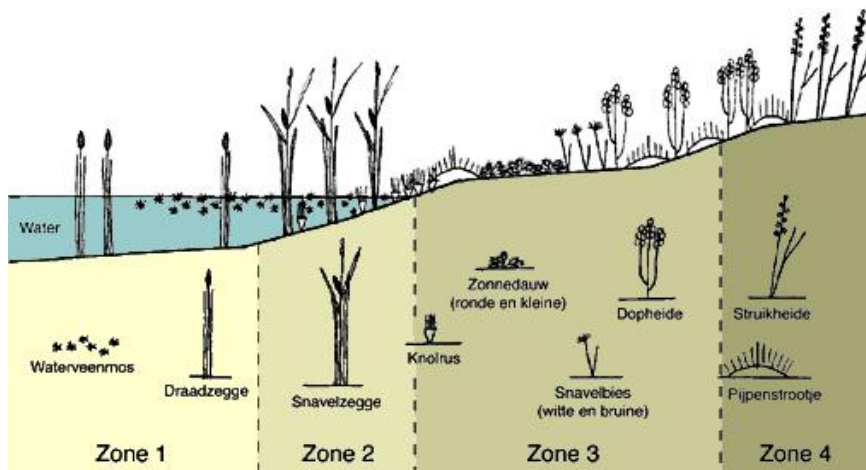
knutseling met boom-
vormers en struiklaag

Naar de weg toe wordt de erfgrans door een blokhaag (meidoorn, beuk, o.i.d.) gemarkeerd. De omvang en inhoud van de nieuw te realiseren woningen en bijbehorend bijgebouw worden in maat en schaal afgestemd op de regulier voorkomende ruime woongebouwen en bijgebouwen op het te splitsen perceel, waarbij de te splitsen woningen enigszins kleiner zullen zijn dan de nieuw te realiseren woning.

4.3. Parksesteeq tegenover 6

De oeverzones van het ven hebben een verschillende taludopbouw en expositie en zullen zo verschillende habitats vormen. Zonbeschenen, of juist in de schaduw, flauw, of wat steiler, aan loef, of aan lijzijde en dus al of niet onder invloed van golfoploop, enz.

De vegetatie van de omliggende oevers zal op termijn een gezoneerd beeld vertonen, verlopend van ondergedoken vegetaties (waterveenmos, draadzegge), via moeras- en oevervegetaties (witte en bruine snavelbies, veenmos en pitrus) naar de schrale dop- en struikheide, die wordt doorweven met soorten als pijpestrootje en gagel.



De zonering van het nieuwe ven

Op de overgang naar het resterende landbouwperceel, dat is opgehoogd met de uitkomende (zand)grond uit het ven, wordt een struweel aangeplant met soorten als wilde gagel en meidoorn. Een solitaire zomereik ondersteunt het opgaande groen, dat, gezien vanaf de Parksesteeg, een mooie achtergrond voor het verstilde ven vormt.

Op grond van een dergelijk milieu, waarin een fluctuerende waterspiegel voor een zekere dynamiek zorgt, wordt een grote soortenrijkdom verwacht, m.n. in de groepen insecten, vogels, amfibieën en reptielen.



Inrichtingsschets van het nieuwe ven

Behalve dat het ven een belangrijke bijdrage vormt in de milieudifferentiatie en daarmee de natuurontwikkeling een belangrijke impuls geeft, zal het ook worden benut voor de opvang en retentie van water, waarmee het structurele zomertekort kan worden aangevuld. Aangezien één van de doelstellingen van het vernattingsproject is om de vernatting ook zichtbaar te maken, is – voor zover de diepte van de te behouden ondoordringbare laag dit toelaat – het ven uitgegraven tot zeer dicht bij de Parksesteeg. Het ven is daardoor reeds nabij de Parksesteeg permanent watervoerend. Daarmee wordt dit één van de weinige locaties waar vanaf de openbare weg een dergelijk goed zicht is op een ven en waarbij tevens de dynamiek van hogere en lagere waterstanden beleefbaar is. Dit leidt immers tot een groter wateroppervlak in natte tijden versus een teruggetrokken waterpeil met een kleiner wateroppervlak in drogere tijden.

Vanaf de omliggende percelen zijn leidingen aangelegd naar het ven om de negatieve effecten van het vernattingsproject direct rond bebouwing tegen te gaan.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

Parksesteeg ong.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Envita Nijmegen bv, Verkennend bodemonderzoek Parksesteeg ong. in Overasselt, nr. 202306-10/ R02, d.d. 14 november 2012) vanwege de plannen om ter plaatse van het huidige agrarische perceel een ven te realiseren. Het doel van het onderzoek is om middels het bepalen van de actuele bodemkwaliteit vast te stellen of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Op basis van de hypothese is de locatie onderzocht conform de strategie voor een “onverdachte locatie” (ONV). Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de bovengrond licht verontreinigd is met kobalt en lood;
- in de ondergrond geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- het grondwater een licht verhoogde concentratie bevat aan barium en dat een matig verhoogde concentratie koper is aangetoond.

Er is in het grondwater koper aangetoond in een concentratie boven de tussenwaarde. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming een aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader onderzoek. In agrarische gebieden komt het vaker voor dat zware metalen in verhoogde concentraties in het grondwater worden gemeten. De verhoogde concentratie koper in het grondwater is waarschijnlijk toe te schrijven aan vermisting. Uitvoering van een nader onderzoek wordt niet nodig geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering voor voorgenomen bestemmingswijziging c.q. het realiseren van een ven.

Parksesteeg 12

Er is een verkennend bodemonderzoek (Envita Nijmegen bv, Verkennend bodemonderzoek Parksesteeg 12 in Overasselt nr. 202683-10/R01 d.d. 8 november 2012) uitgevoerd op de locatie aan de Parksesteeg 12 in Overasselt.

Aangezien het maaiveld nagenoeg geheel bedekt (begroeid) is, is geen volledige maaiveld inspectie uitgevoerd. Dit is een afwijking op protocol 2018. Verder is er bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden niet afgeweken van de BRL SIKB 2000.

Verkennd bodemonderzoek NEN 5740

Op basis van de hypothese is de locatie onderzocht conform de strategie voor een “onverdachte locatie” (ONV).

Verkennd bodemonderzoek asbest NEN 5707/NEN 5897

Op basis van de hypothese is de locatie van de schuur en de stroken direct rondom de schuur (totale oppervlakte circa 500 m²) onderzocht volgens de strategie voor een “verda33chte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld”.

De halfverhardingslaag ter plaatse van het toegangspad (vanaf Parksesteeg naar voormalige varkensstal is onderzocht volgens §7.5 van NEN 5897.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de (zwak) puinhoudende bovengrond ter plaatse van het erf (perceelnummer 22) licht verontreinigd is met koper, kwik, lood en zink;
- in de bovengrond van het weiland (perceelnummer 735) geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- de ondergrond ter plaatse van het erf licht verontreinigd is met PCB;
- in de ondergrond van het weiland geen verontreinigende stoffen zijn aangetoond;
- het grondwater ter plaatse van het erf licht verontreinigd is met barium en kwik;
- het grondwater ter plaatse van het weiland licht verontreinigd is met barium, nikkel en zink;
- visueel geen asbest is aangetoond. In overleg met de opdrachtgever zijn geen monsters geanalyseerd op asbest.

Er zijn geen stoffen in gehalten en/of concentraties boven de tussenwaarde aangetoond. Dit houdt in dat er conform de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor voorgenomen bestemmingswijziging en aanvraag van een omgevingsvergunning.

Hofsteeg 1

Er is een verkennend bodemonderzoek (Envita Nijmegen bv, Verkennend bodemonderzoek Hofsteeg 1 in Overasselt nr. 202306-10/R01 d.d. 12 november 2012) uitgevoerd op de locatie aan de Hofsteeg 1 in Overasselt.

Afgezien van het feit dat er geen maaiveldinspectie is uitgevoerd ten behoeve van het verkennend onderzoek asbest, is er bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden niet afgeweken van de BRL SIKB 2000.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Op basis van het vooronderzoek zijn twee verdachte deellocaties onderscheiden:

1. de locatie van de olieopslag;
2. de locatie van een sleufsilo.

De twee deellocaties zijn op dezelfde wijze onderzocht als in het in 2002 uitgevoerde nulsituatie bodemonderzoek. Destijds is het onderzoek uitgevoerd volgens het “protocol voor gecombineerd Bodemonderzoek en milieuvergunning en BSB”. De gehanteerde strategie komt echter nagenoeg overeen met de strategie VEP uit de huidige NEN 5740. Omdat de grond- en grondwatermonsters ter plaatse van de sleufsilo in 2002 op de oude NEN-pakketten zijn onderzocht, is in onderhavig onderzoek op dezelfde pakketten geanalyseerd.

Verkennend bodemonderzoek asbest NEN 5707

Ten behoeve van het verkennend onderzoek asbest zijn de terreindelen rondom en tussen de opstallen met een oppervlakte van circa 2.000 m² onderzocht volgens de strategie voor een “verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld”. In verband met de aanwezigheid van een betonverharding zijn ten behoeve van de proefgaten betonboringen met grote diameter (250 mm) uitgevoerd, dit in afwijking tot de standaardmaten van een proefgat van 0,3 x 0,3 m.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van het bodemonderzoek samengevat weergegeven:

Visuele waarnemingen	Overschrijding van de		
	Achtergrond-waarde / Streefwaarde	Tussenwaarde	Interventiewaarde
overige deel locatie			
Bovengrond (0 - 0,5 m -mv)			
Sporen puin, zwak puinhoudend	kobalt, lood	-	-
Geen bijzonderheden	-	-	-
Ondergrond (0,5 - 2,0 m -mv)			
Geen bijzonderheden	-	-	-
Grondwater			
neutraal	barium	barium	-
1. olieopslag			
Ondergrond > 0,5 m -mv			
Geen bijzonderheden	-	-	-
Grondwater			
neutraal	-	-	-
2. sleufsilo			
Bovengrond 0 - 0,5 m -mv			
Geen bijzonderheden	-	-	-
Grondwater			
neutraal	-	-	-

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat:

- de zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse van de overige (bebouwde) terreindelen licht verontreinigd is met kobalt en lood; in de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn een licht en een matig verhoogde concentratie aan barium aangetoond welke waarschijnlijk van nature in het grondwater voorkomt;
- ter plaatse van de deellocatie “olieopslag” in zowel de ondergrond als in het grondwater geen verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten (BETXN) is aangetoond;
- ter plaatse van de deellocatie “sleufsilos” in zowel de bovengrond als in het grondwater geen verontreiniging is aangetoond;
- er zintuiglijk geen asbest is aangetroffen in de bodem.

Voor de deellocaties “olieopslag” en “sleufsilos” kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit niet is aangetast als gevolg van de bedrijfsactiviteiten.

Er is in het grondwater in één peilbuis voor barium een gehalte boven de tussenwaarde gemeten. Formeel gezien is dat aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek. Gezien de verwachting dat barium van nature in verhoogde concentratie aanwezig is, wordt de uitvoering van een nader onderzoek niet zinvol geacht.

De bodemkwaliteit, zoals aangetoond op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek, levert geen belemmeringen op voor de geplande bouwactiviteiten.

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 of bedrijven.

Uit het ‘Onderzoek naar de omgevingskwaliteit met betrekking tot het ontwikkelingsplan perceel Hofsteeg 1, Overasselt (JK Consultancy, Rapport OK12.138, maart 2012) blijkt dat het deelgebied Hofsteeg 1 is gelegen buiten de zones van verkeerswegen. De meest bepalende weg betreft de rijksweg A73 gelegen op meer dan 800 m afstand tot het plangebied. Nader onderzoek omtrent de geluidbelasting vanwege wegen is derhalve niet van toepassing.

Uit het ‘Onderzoek naar de omgevingskwaliteit met betrekking tot het ontwikkelingsplan perceel Parksesteeg 12, Overasselt’ (JK Consultancy, Rapport OK12.142, november 2012) blijkt dat de geluidbelasting vanwege het nabijgelegen wegverkeer voldoet aan de daartoe te hanteren voorkeursgrenswaarden. De akoestische belasting vormt geen belemmering voor het realiseren van het plan.

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. Het aspect milieuzonering moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of de ontwikkelingen veroorzaker zijn van hinder naar een gevoelige omgeving en anderzijds wordt bekeken of de ontwikkeling kwetsbaar is voor hinder. Het aan te leggen ven veroorzaakt geen hinder en is niet hindergevoelig. Voor dit onderdeel van het initiatief hoeft geen toetsing plaats te vinden.

De te splitsen boerderij en de locatie waar de nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd wordt aan de Parksesteeg 12, ligt op circa 840 m van het meest nabij gelegen bedrijf. Er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen op deze locatie niet worden belemmerd door bedrijven in de omgeving en dat de ontwikkelingen geen belemmering opleveren voor bedrijven in de omgeving.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de volgende bedrijven nabij het deelgebied aan de Hofsteeg 1 gesitueerd:

Type bedrijf	Adres	SBI2008	Maximale afstand (meter)	Afstand tot deelgebied (meter)
Werkplaats / kantoor Staatsbosbeheer	Donderbergweg 3	021, 022, 024	50 (geluid)	180
Varkenshouderij	Donderbergweg 12	0146	200 (geur)	150

Op basis van de voorgaande tabel wordt het initiatief aan de Hofsteeg mogelijk belemmerd door de omliggende bedrijven. Daarom is er onderzoek gedaan naar de geurbelasting ten gevolge van de varkenshouderij. Uit het 'Onderzoek naar de omgevingskwaliteit met betrekking tot het ontwikkelingsplan perceel Hofsteeg 1, Overasselt (JK Consultancy, Rapport OK12.138, maart 2012) komt het volgende naar voren:

'Volgens de vigerende Wm-vergunning (d.d. 21 augustus 2001 en geactualiseerd d.d. 22 januari 2007) beschikt de inrichting over een Groen-label stalsysteem voor gespeende biggen (geuremissiefactor 5,4 ou_E/s) en een groen-label stalsysteem voor guste- en dragende zeugen (geuremissiefactor 18,7 ou_E/s). In de voorschriften zijn echter geen dieraantallen opgenomen. Navraag leert dat thans uitsluitend biggen (circa 2.500 stuks) en jongvee wordt gehouden. Op basis van het beschikbare vloeroppervlak van de stallen kan op basis van het "informatiedocument leefoppervlaktes in de Intensieve Veehouderij" gesteld worden dat de inrichting hoogstwaarschijnlijk plaats kan bieden aan maximaal 1.700 biggen en maximaal 100 guste of uitsluitend aan maximaal 2.500 biggen.

De totale geuremissie bedraagt hiermee maximaal 13.500 ou_E/s. Uitgaande van de standaard ventilatienormen uit de handreiking Wet geurhinder en veehouderij, te weten 12 m³ per big per uur en 58 m³ per guste per uur, bedraagt de geurbelasting vanwege de varkenshouderij ter plaatse van het plangebied Hofsteeg 1 daarmee minder dan 2,5 ou_E/m³ en voldoet hiermede ruimschoots aan de toelaatbare geurbelasting van 8,0 ou_E/m³.

Uitvoer V-stacks berekening:								
Brongegevens:								
Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Mts Jansen	184 802	421 205	4,0	3,0	1,5	4,72	13 500
Geur gevoelige locaties:								
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting			
2	Rand plangebied	184 631	421 264	8,00	2,31			

Voor het houden van jongvee geldt een vaste afstand tot woningen van derden. Aan deze afstand wordt eveneens ruimschoots voldaan.'

Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gezien de schaal van het project met toevoeging van 6 woningen wordt er niet in betekende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, zo wordt ook geconcludeerd in de rapporten 'Onderzoek naar de omgevingskwaliteit met betrekking tot het ontwikkelingsplan perceel Hofsteeg 1, Overasselt (JK Consultancy, Rapport OK12.138, maart 2012) en het 'Onderzoek naar de omgevingskwaliteit met betrekking tot het ontwikkelingsplan perceel Parksesteeg 12, Overasselt' (JK Consultancy, Rapport OK12.142, november 2012).

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid (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.

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) en 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.



Fragment risicokaart provincie Gelderland met ligging deelgebieden

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Uit de kaart blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle activiteiten plaatsvinden. Wel liggen alle deelgebieden nabij de autosnelweg A73.

Uit de rapporten 'Onderzoek naar de omgevingskwaliteit met betrekking tot het ontwikkelingsplan perceel Hofsteeg 1, Overasselt (JK Consultancy, Rapport OK12.138, maart 2012) en het 'Onderzoek naar de omgevingskwaliteit met betrekking tot het ontwikkelingsplan perceel

Parksesteeg 12, Overasselt' (JK Consultancy, Rapport OK12.142, november 2012) blijkt dat er geen sprake is van risicovolle omstandigheden waarmee de veiligheid van personen in gevaar kan komen.

Over de snelweg A73 vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. De A73 heeft, conform het Basisnet Wegen, een veiligheidszone en een Plasbrandaandachtsgebied (PAG). De veiligheidszone bedraagt 15 m gemeten van het midden van de weg (A73, afrit 1a Wijchen – afrit 3 Malden). Het PAG bedraagt 25 m uit de rand van de dichtstbijzijnde gelegen rijstrook. De deelgebieden liggen op ruim 800 m respectievelijk op ruim 350 m uit de wegas. Er bestaat geen overlap met de veiligheidszone en het PAG.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen kent voor de planontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Algemeen

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

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

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld verschilt van hoogte, maar ligt gemiddeld tussen de 9 en 12 m boven NAP. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit zandgronden en deels opgehoogde jonge rivierklei gronden. Het plangebied ligt in grondwatertrap VIII. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 1,4 m beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt op circa 1,6 m beneden maaiveld. Evenwel varieert de grondwaterstand in het gebied sterk door de bodemopbouw met veel plaatselijk ondoordringbare lagen.

Oppervlakte en afvalwatersysteem

Rond de locatie Parksesteeg 12 zijn verschillende watergangen gelegen. Zo is er een A-watergang aan de noordkant en de oostkant van het perceel gesitueerd. De overige omliggende sloten zijn overwegend aangeduid als B-watergang. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen watergangen gelegen. Voor de locatie Hofsteeg 1 geldt dat er aan de zuidzijde van het perceel een sloot is gesitueerd die is aangemerkt als C-watergang.

Afvalwater wordt op de gemeentelijke drukriolering geloosd. In overleg met de gemeente wordt per locatie de civieltechnische oplossing besproken in het kader van de definitieve bouwaanvragen. Regenwater zal daarbij niet worden geloosd op het riool.

Ecosysteem

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Gelderse Natuurnetwerk, maar is wel gelegen in de Groene Ontwikkelingszone. De natte natuur in de nabijheid van de locaties heeft bijzondere waarde en is gebaat bij vernatting. Alle planlocaties zijn gelegen in een beschermingszone voor natte natuur (zie verder Natuurwaarden).

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

De gemeente Heumen heeft in samenwerking met het Waterschap Rivierenland een waterplan opgesteld. Het doel van dit plan is het creëren van een duurzaam, veilig en robuust watersysteem.

De gemeente Heumen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

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

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht bij inzameling & verwerking van overtollig hemel- en grondwater, voor zover dit niet ter plaatse te verwerken is. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking.

Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van niet passende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. beperken. Om knelpunten te voorkomen, worden de te bouwen woningen met vloerpeil 20 cm boven het peil van de aansluitende weg gerealiseerd. Aan de Parksesteeg zal een grondophoging plaatsvinden voorafgaand aan de bouw van de woning. Wellicht wordt ook een deel van de tuin verhoogd, indien nodig.

Wateroverlast en volksgezondheid

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 volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden).

Binnen het plangebied kan het hemelwater voldoende infiltreren of de natte natuur voeden. De planontwikkeling heeft hierop positieve invloed.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de drukriolering is niet mogelijk. Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan groter is dan 1.500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De compensatieplicht geldt indien hemelwater afkomstig van dit verharde oppervlak direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend.

Op de beide te bebouwen locaties zal door sloop en verwijdering van verharding per saldo het verhard oppervlak afnemen. Conform het beleid van het waterschap is het project niet compensatieplichtig. Wel gelden er enkele uitgangspunten voor het initiatief. Het hemelwater dient binnen het plangebied te worden verwerkt. Het is niet toegestaan hemelwater naar het openbaar gebied of op de riolering te lozen.

Afvoer van het hemelwater naar de belendende percelen is niet toegestaan. Hieraan wordt voldaan. Op de te bebouwing percelen wordt water in greppels verzameld, alwaar het kan infiltreren.

Waterkwaliteit

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

Binnen het plangebied, wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Vervuiling van het grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Het plangebied ligt in het beschermingsgebied voor natte (land)natuur. Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Dat betekent dat het plan geen negatieve gevolgen mag hebben op de grondwaterstand en de grondwaterstroming. In voorliggend plan worden de natuurwaarden niet geschaad. Daarnaast is er een ven toegevoegd, waardoor er een vergroting van de natuurwaarden plaatsvindt.

Maatregelen

In het plangebied neemt het aantal vierkante meters verharding per saldo af. Er behoeven, volgens het beleid van het waterschap, geen compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Omdat de bouwlocaties geen invloed hebben op het grondwater, hoeven hiervoor geen maatregelen genomen te worden. Dakmaterialen, goten etc. dienen te bestaan uit niet uitlogende bouwstoffen. Het recentelijk gerealiseerde ven vormt tevens een compensatiemaatregel voor percelen in de omgeving van het plangebied.

Overleg met de waterbeheerder

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap niet verplicht indien de toename van verharding kleiner is dan 1.500 m² (landelijk gebied).

Overleg met het waterschap met betrekking tot de voorliggende planontwikkeling is niet nodig. Overleg zal plaatsvinden in het kader van regulier vooroverleg. Daarnaast heeft in het voortraject reeds uitvoerig overleg plaatsgevonden over het vernattingsproject.

5.3. Ecologische aspecten

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV blijkt dat het plangebied zich niet in of nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Alle locaties maken geen onderdeel uit van het Gelderse Natuurnetwerk (EHS), maar zijn gelegen in de omliggende Groene Ontwikkelingszone. Reeds in de paragraaf provinciaal beleid is de toetst aan het EHS beleid toegelicht. Hieruit volgt dat er per saldo sprake is van versterking van de EHS.

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 tevens onderzocht te worden 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.

Uit het “Verkennd Flora- en faunaonderzoek ten aanzien van het ontwikkelingsplan Parksesteeg 12, Overasselt” (JK Consultancy, Rapport FF12.142, d.d. november 2012), waarin tevens een quickscan naar de natuurwaarden van het deelgebied tegenover de woning Parksesteeg 6/6a is gekeken, komen de volgende conclusies naar voren:

Voor het verstoren van holen etc. en het verstoren van beschermende zoogdieren van de categorie “algemene soorten” voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van AmvB artikel 75 van de Flora en faunawet. Er hoeft voor onderhavig plan geen ontheffing te worden aangevraagd.

Binnen het plangebied zijn er beperkte mogelijkheden voor vogels om te broeden. Er komen slechts beperkt broedmogelijkheden voor in de grotendeels bebouwde locaties. Daarnaast is er sprake van verstoring door bedrijvigheid. Er is dus geen sprake van een structureel geschikt vogelbiotoop dat van significant belang is in het kader van instandhouding van de soorten.

Directe schade aan individuele vogels, hun nesten en eieren mag evenwel niet ontstaan. Derhalve is het wenselijk om de sloop van gebouwen, verharding en het verwijderen van beplanting aan te vangen en bij voorkeur af te ronden buiten het broedseizoen. Hiermee wordt voorkomen dat de wettelijke bepalingen worden overtreden.

De in de Flora en faunawet genoemde “algemene zorgplicht” is van toepassing op alle beschermende en onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze zodat nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk wordt beperkt of ongedaan wordt gemaakt. Aanbevolen wordt dan ook om in ieder geval de zorgplicht in acht te nemen en daarbij de door het ministerie goedgekeurde Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector.

Omdat er geen Vogel- of habitatruchlijngebieden en beschermende natuurmonumenten in de directe nabijheid zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1). Geconcludeerd kan worden dat in het huidige gebruik van het plangebied de aanwezigheid van beschermende planten en diersoorten onwaarschijnlijk is en derhalve geen sprake is van verstoring. Gesteld kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermende soorten en beschermende natuurgebieden.

Uit het “Verkennd Flora- en faunaonderzoek ten aanzien van het ontwikkelingsplan Hofsteeg 1, Overasselt” (JK Consultancy, Rapport FF12.138, d.d. 5 maart 2012) komen de volgende conclusies naar voren:

Voor het verstoren van holen etc. en het verstoren van beschermende zoogdieren van de categorie “algemene soorten” voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van AMvB artikel 75 van de Flora en faunawet.

Er hoeft voor onderhavig plan geen ontheffing te worden aangevraagd. In het plangebied is er geen mogelijkheid voor vogels om te broeden. Directe schade aan vogels, hun nesten en eieren is niet aanwezig.

De in de Flora en faunawet genoemde “algemene zorgplicht” is van toepassing op alle beschermende en onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient eenieder zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze zodat nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk wordt beperkt of ongedaan wordt gemaakt. Aanbevolen wordt dan ook om in ieder geval de zorgplicht in acht te nemen en daarbij de door het ministerie goedgekeurde Gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector.

Omdat er geen Vogel- of habitiatrichlijngebieden en beschermende natuurmonumenten in de directe nabijheid zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Geconcludeerd kan worden dat in het huidige gebruik van het plangebied de aanwezigheid van beschermende planten en diersoorten onwaarschijnlijk is en derhalve geen sprake is van verstoring. Gesteld kan dan ook worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermende soorten en beschermende natuurgebieden.

Op de Parksesteeg is beperkt beplanting aanwezig, op de Hogsteeg is geen beplanting. Beide momenteel intensief gebruikte locaties worden heringericht waarbij toevoeging van groen zal plaatsvinden. Daarnaast vormt de toevoeging van het ven een ecologische kwaliteitsverbetering.

Alle deelgebieden zijn gelegen nabij de EHS, maar maken hier geen onderdeel van uit. De beoogde ontwikkelingen zullen de structuur van de EHS niet frustreren. Ook vindt er geen dusdanige verandering van het gebied plaats dat hiermee de hydrologie en de geologie van de omgeving wordt aangetast. Er zijn dan ook geen negatieve effecten van het plan op de EHS te verwachten.

5.4. Archeologie

Ter plaatse van het huidige ven is in het verleden ook een ondiep ven aanwezig geweest. Dit is in de jaren dertig en vijftig van de vorige eeuw middels landinrichting ten behoeve van betere landbouwkundige benutting van de grond dichtgeschoven met zand afkomstig van het omliggende terrein. De locatie van het ven is (opnieuw) ontgraven tot aan de bovenzijde oorspronkelijke venbodem. Hierdoor zijn uitsluitend de recentelijk opgebrachte toplagen verwijderd waardoor eventuele ongestoorde bodemlagen met mogelijk aanwezige archeologische waarden niet zijn geroerd. Wel zullen hier de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen voor archeologie worden gehandhaafd, waardoor mogelijk aanwezige waarden wel afdoende zijn beschermd. Dit om eventuele toekomstige diepere bodemingrepen alsnog toetsbaar te maken.

Voor de twee te ontwikkelen woonlocaties is archeologisch onderzoek gedaan (zie separaat onderzoeksrapport). Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd (ARC-Rapporten 2012-151, Versie 1.1, 19 december 2012). Het gecombineerde onderzoek heeft tot doel om de archeologische verwachting in kaart te brengen, deze te verfijnen door middel van veldwaarnemingen, en zo tot een advies te komen met betrekking tot eventuele vervolgstappen in de AMZ-cyclus.

Deelgebied 1: Parksesteeg 12

Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat het deelgebied op de overgang van een rivierduincomplex met een hoge archeologische verwachting naar rivierterrasvlakte met een lage verwachting ligt.

In de rivierduinzanden is geen veldpodzolgrond (meer) aanwezig waardoor ook in dit deel van het gebied geen archeologische resten meer worden verwacht. Hierdoor wordt voor deelgebied 1 vrijgave geadviseerd.

Deelgebied 2: Hofsteeg 1

Uit het veldonderzoek blijkt dat deelgebied 2 geheel op rivierduinzanden ligt. Hierin is de verwachte veldpodzolgrond niet aanwezig, waardoor het gebied een lage verwachting heeft op archeologische resten uit de prehistorie. Wel kunnen er nog mogelijk nog resten aanwezig zijn die kunnen samenhangen met de historische bebouwing (of eventuele voorgangers). Waarschijnlijk betreft het een 19e of 18^e eeuwse ontginning. Bovendien worden deze resten, voor zover al aanwezig, waarschijnlijk niet bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden. Hierdoor wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

In voorliggend plan zijn derhalve de archeologische dubbelbestemmingen voor de 2 onderzochte deelgebieden niet overgenomen.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding hiermee.

6. JURIDISCH PLAN

De ontwikkeling zoals die worden mogelijk gemaakt, zijn bestemd conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat de gebiedsbestemmingen “Natuur” (voor het ven) en “Wonen” en “Groen-landschappelijke beplanting” zijn overgenomen, met daarbij de volgende bijzondere bepalingen:

- Bij Hofsteeg 1 is aangegeven dat hier maximaal 5 woningen zijn toegestaan, bestaande uit maximaal 1 vrijstaande woning en maximaal 2 woongebouwen met elk 2 wooneenheden;
- Bij Parksesteeg 2 is een bouwvlak toegekend aan de te splitsen bestaande woning, met een regeling voor 2 woningen en daarnaast een bouwvlak voor de te realiseren vrijstaande woning. Met dit laatste bouwvlak wordt bepaald dat de situering van de vrijstaande woning ertoe leidt dat het hoofdgebouw niet het doorzicht op het zuidelijke perceelsdeel zal blokkeren.

Tevens zijn ter plaatse van het ven de dubbelbestemmingen voor archeologie en de gebiedsaanduiding “ehs-natuur” overgenomen. De dubbelbestemming “Waarde actiegebied vennen” geldt voor alle gronden binnen het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van twee woongebouwen en een woning.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is geregeld dat de bovenbedoelde kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Tevens is daarin de realisatieplicht van het ven vastgelegd, in relatie tot de bouw van de extra woning aan de Parksesteeg. De aanleg van het ven is door het waterschap uitgevoerd. Voor de volledige planrealisatie geldt een sluitende exploitatie. Omdat de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding ziet voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

In het kader van het vernattingsproject zijn met de individuele bewoners overeenkomsten gesloten inzake de voorkoming van vernattingsschade.

8. PROCEDURE

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten 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 welke in het plan in het geding zijn.

De provincie en het waterschap zijn reeds betrokken geweest bij de planvorming en hebben de huidige opzet en samenhang goedgekeurd. Dit was de basis voor de gemeente om de plannen ook in procedure te brengen middels onderhavig bestemmingsplan.

8.2. Zienswijzen

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.