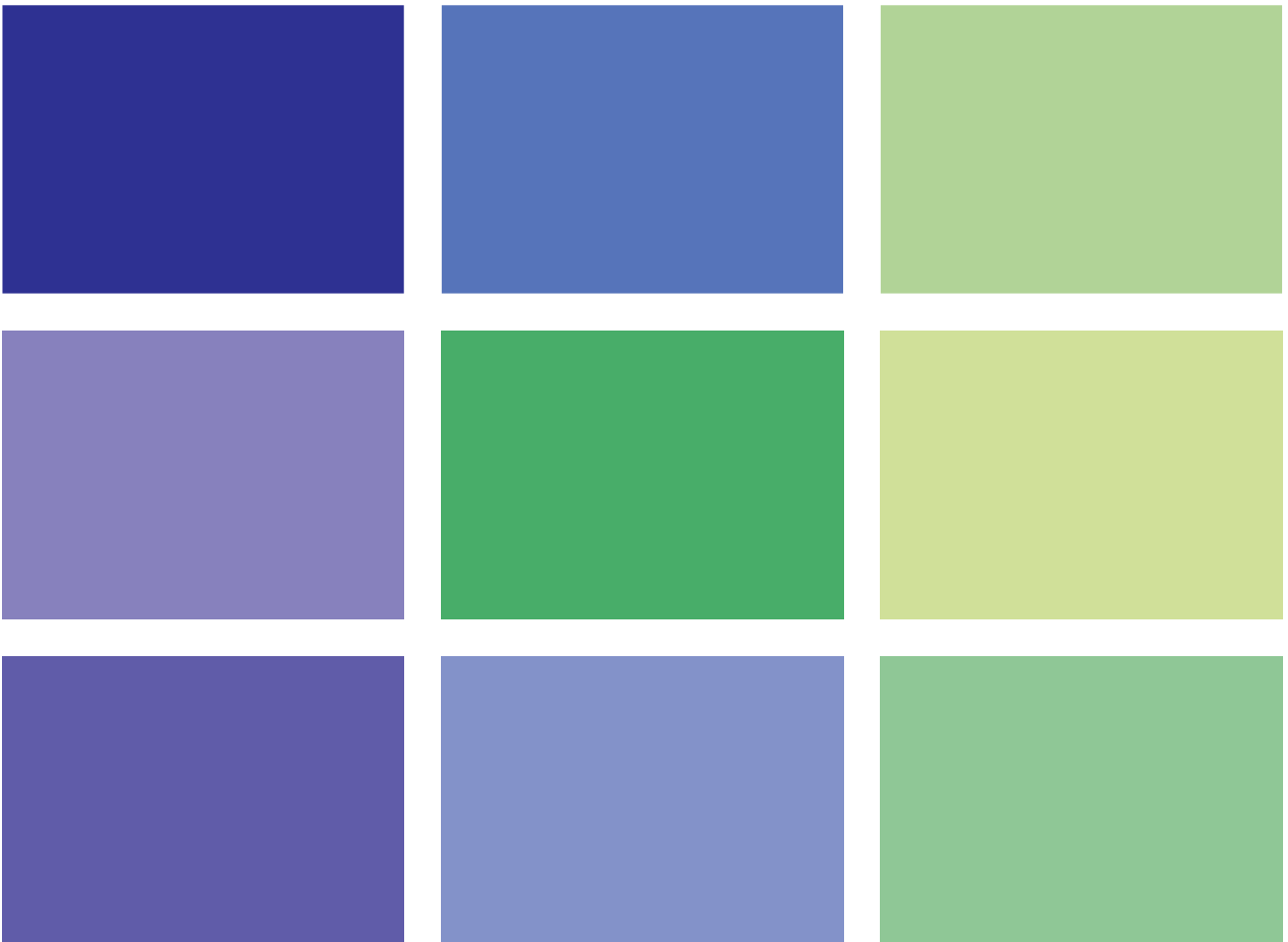


Bestemmingsplan

Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek

Gemeente Heumen



Bestemmingsplan

Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek

Gemeente Heumen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Juni 2013

Vaststelling:

27 juni 2013

Projectgegevens:

TOE03-0251868-01B

REG03-0251868-01B

TEK03-0251868-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0252.GHbpkernenHONMh-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Kern Heumen	5
2.3	Kern Overasselt	7
2.4	Kern Nederasselt	10
2.5	Kern Molenhoek	11
3	Wijze van bestemmen	13
3.1	Algemeen	13
3.2	De bestemmingen	14
3.3	Dubbelbestemmingen	19
3.4	Algemene aanduidingen	22
4	Nieuwe ontwikkelingen en handhaving	25
4.1	Nieuwe ontwikkelingen	25
4.2	Handhaving	25
5	Beleidskader	27
5.1	Provinciaal beleid	27
5.2	Regionaal beleid	29
5.3	Gemeentelijk beleid	31
6	Milieu	33
6.1	Geluidhinder	33
6.2	Hinderlijke bedrijvigheid	34
6.3	Archeologie en cultuurhistorie	36
6.4	Kwaliteit van de bodem	42
6.5	Waterhuishouding	42
6.6	Luchtkwaliteit	43
6.7	Flora en fauna	44
6.8	Externe veiligheid	44
6.9	Kabels en leidingen	45
7	Economische uitvoerbaarheid	47
8	Overleg en zienswijzen	49
8.1	Vooroverleg	49
8.2	Vaststelling	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Lijst rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, MIP-panden en beeldbepalende/waardevolle panden
- Bijlage 2: Inventarisatie van rood erfgoed in de gemeente Heumen, werkgroep Rood Erfgoed, augustus 2012
- Bijlage 3: Notitie 'Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'
- Bijlage 4: Raadsvoorstel en besluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek. Voor de betreffende kernen vigeert momenteel een groot aantal bestemmingsplannen, een aantal grotere en een vele kleinere herzieningen, wijzigingen of uitwerkingen op deze grotere bestemmingsplannen.

De aanleiding voor de integrale herziening is vijfledig. Ten eerste speelt de gedateerdheid van alle vigerende bestemmingsplannen en de verschillende herzieningen, wijzigingen en uitwerkingen een rol. De gemeente Heumen streeft ernaar om voor het hele gemeentelijke grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Mede in het licht van de verplichte actualisering van bestemmingsplannen, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, worden daarom diverse bestemmingsplannen herzien. Een lijst met de belangrijkste vigerende bestemmingsplannen is weergegeven onder de paragraaf 'vigerende bestemmingsplannen'.

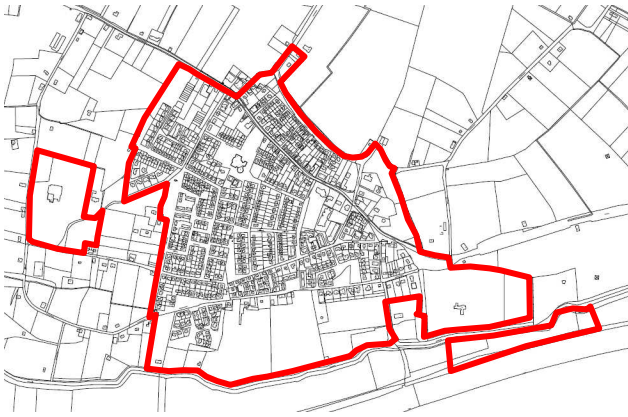
Met de nieuwe bestemmingsplannen wordt daarnaast aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van de nieuwe bestemmingsplannen is afgestemd op de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De derde, niet minder belangrijke overweging, is het verkrijgen van een eenduidige juridische regeling voor de kernen in de gemeente Heumen. Momenteel kent het grote aantal vigerende bestemmingsplannen evenzoveel variaties in gebruiks- en bouwregels. Dit is niet consistent in relatie tot de toetsings- en handhavingstaak van de gemeente en daarbij bovendien moeilijk – zo niet onmogelijk – uit te leggen aan burgers.

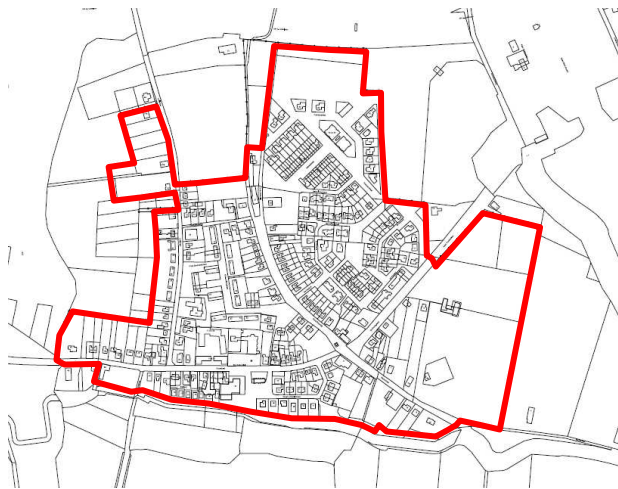
De vierde aanleiding heeft te maken met een beperkt aantal recente ontwikkelingen op basis van eerder verleende vrijstellingen en bestemmingsplan procedures. Deze ontwikkelingen worden middels voorliggend plan geformaliseerd en opgenomen in het grote plan.

De vijfde, maar niet onbelangrijkste, aanleiding is de behoefte aan een bescherming van de cultuurhistorische rode en groene objecten. In dit bestemmingsplan zijn deze objecten waardevolle/karakteristieke objecten benoemd en is een juridische regeling ter bescherming van deze objecten opgenomen

In het algemeen bestaat de indruk dat bij praktische toetsing van bouwplannen bij de vigerende plannen sprake is van overregulering, hetgeen een beperkende uitwerking heeft.



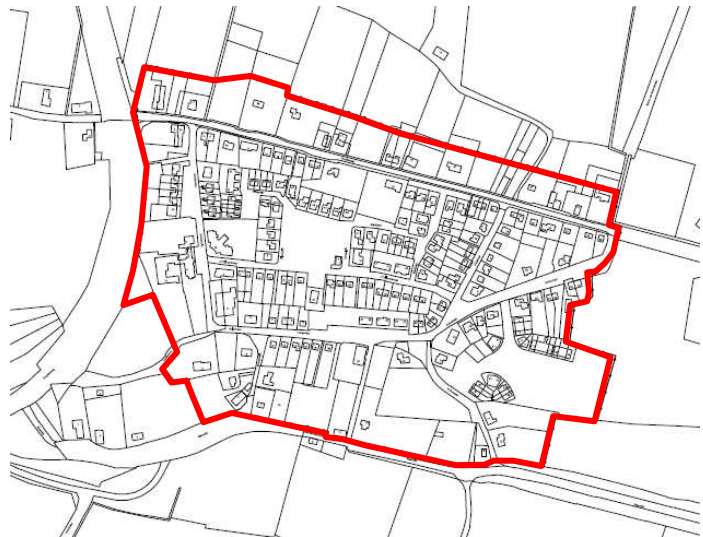
Plangebied Overasselt



Plangebied Heumen



Plangebied Molenhoek



Plangebied Nederasselt

De hieruit voortvloeiende behoefte aan flexibiliteit/globaliteit en uniformiteit spoort met de landelijke tendens tot deregulering. Het beleidsvoornemen tot een integrale herziening strookt met de behoefte aan globaliteit en uniformiteit.

De gemeente heeft aanvullende beleidsvoornemens, zoals mogelijkheden tot het oprichten van kangoeroewoningen en woonunits voor mantelzorg, geformuleerd die als uitgangspunt dienen bij het opstellen van deze integrale herziening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft 4 kernen: Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek. De plangrenzen van de kernen worden voor het grootste deel gevormd door het bebouwde kom gebied inclusief de sportparken. Bij Overasselt wordt ook een klein stukje landelijk gebied meegenomen aan de zuidoostzijde van de kern, wat nu niet is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009'.

Op voorgaande afbeeldingen zijn de planbegrenzings opgenomen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan vormt een integrale herziening van een tiental grote bestemmingplannen en een aantal kleinere herzieningen, uitwerkingen en wijzigingen op deze plannen. De van belang zijnde bestemmingsplannen worden met naam en vaststellingsdatum hieronder weergegeven.

De grotere vigerende bestemmingsplannen worden hierna genoemd:

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Heumen	
Heumen Dorp 1980	21 maart 1980
De Hosterd 1985	24 januari 1985
Maasstraat Heumen 1986	23 januari 1986
De Hosterd Noord 1989	29 juni 1989
De Hosterd Noord West 1993	24 maart 1994
Dorpstraat Heumen 1996	5 februari 1996
Heumen Noord 2005	27 mei 2005
Looistraat 2002	28 november 2002
Buitengebied Heumen 2009	16 december 2010
Overasselt	
Buitengebied Overasselt herziening 1994-1	15 mei 1997
Buitengebied Overasselt herziening 1997-1	28 mei 1998
Overasselt 1999	28 februari 2002

Nederasselt	
Nederasselt 1990	5 juli 1990
Uitwerking Gildeterrein 1992	21 april 1992
Uitwerking 1996-1	5 november 1996
Hollestraat fase 1	29 juni 2000
Hollestraat fase 2	29 maart 2007
Hollestraat 13 t/m 25	30 juni 2011
Buitengebied Heumen 2009	16 december 2010
Molenhoek	
Molenhoek	24 januari 1980

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld. Tevens wordt verslag gedaan van de resultaten van het over het plan gevoerde overleg en ingediende zienswijzen.

De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de uitgangspunten van het bestemmingsplan, die ten grondslag hebben gelegen aan de juridische regeling (verbeelding en regels). In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de mogelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het vigerende beleid (provinciaal en gemeentelijk beleid). Hoofdstuk 6 beschrijft de voor het bestemmingsplan relevante milieuaspecten, waartoe onder andere de aspecten archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna worden gerekend. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 wordt tot slot aandacht besteed de resultaten van het overleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met een aantal hogere overheden en instanties.

2 Het plan

2.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Dit betekent dat de huidige functies in het plangebied worden gehandhaafd. De huidige ruimtelijke situatie van het plangebied wordt in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. De veranderingen die in het kader van voorliggend plan mogelijk worden gemaakt, passen binnen de vastgestelde gemeentelijke beleidslijnen.

In het onderstaande wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de keuzes voor belangrijkste elementen uit het plan worden in het kort nader toegelicht. Ook wordt aangegeven in welke bestemming de functies zijn opgenomen. Wat er binnen een bestemming precies mogelijk is, wordt in hoofdstuk 3 toegelicht.

Voor de volledigheid is bij iedere kern elk onderdeel beschreven.

2.2 Kern Heumen

2.2.1 Woningbouw

De bebouwing in Heumen heeft voornamelijk een woonfunctie. In het dorp komen vooral grondgebonden woningen voor. De historische lintbebouwing aan de Dorpstraat bestaat met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De bebouwing in de rest van het dorp bestaat uit zowel vrijstaande halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen. Uit de opbouw van de kern is nog zichtbaar welke straten tegelijkertijd zijn ontwikkeld; hier is een eenheid in ruimtelijke en architectonische stijl te herkennen. Al deze woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'.

Binnen het plangebied wordt gedurende de planperiode nog een aantal kleinere bouwplannen gerealiseerd. Deze zijn momenteel in aanbouw of worden nog gebouwd en zijn juridisch mogelijk via een bestemmingsplan. Deze recente plannen zijn van een directe bouwtitel voorzien middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor die plaatsen waar een bouwmogelijkheid vigeert uit de oudere bestemmingsplannen, maar tot nog toe niet is opgevuld, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente heeft beleid geformuleerd ten aanzien van werken in de wijk. De combinatie van wonen en werken wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn dan ook aan huis gebonden beroepen mogelijk gemaakt.

2.2.2 Bedrijven

Voor de grote bedrijventerreinen wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Deze zijn dus buiten het plangebied gelaten. Binnen Heumen is nog slechts één bedrijf aanwezig:

- een smederij aan de Oude Boterdijk,

Een toename van het aantal bedrijven is niet te verwachten. Er zijn dan ook geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt. Voor het bestaande bedrijf is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. In hoofdstuk 7 'Milieu' wordt de milieuhygiënische situatie ten aanzien van de bedrijvigheid beschreven.

2.2.3 Voorzieningen

De voorzieningen in Heumen liggen in het zuidwestelijk deel van de kern:

- het dorps huis, de 2 kerken en peutergroep '3 turfjes hoog' aan de Dorpstraat;
- basisschool St. Joris aan de Looistraat.

Deze voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' met een specifieke aanduiding per voorziening.

Daarnaast is er een tandartspraktijk gevestigd aan de Dorpstraat. De tandartspraktijk is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. Deze praktijk is van dien aard, dat er gesproken kan worden over een aan huis gebonden beroep. Er zijn verder geen ontwikkelingen te verwachten.

2.2.4 Winkels/kantoren

De winkels en (zakelijke) dienstverlening in het dorp zijn gelegen aan de Dorpstraat. Hier zijn de winkels en dienstverlening naast elkaar gecombineerd met wonen boven de winkels. Er zijn nu geen ontwikkelingen bekend, maar door het opnemen van de bestemming 'Gemengd' voor de bestaande winkels/dienstverlening is uitwisseling van functies wel mogelijk. In de bestemming 'Gemengd' is zakelijke dienstverlening, detailhandel en wonen mogelijk.

Verspreid over de kern is op basis van het vigerende bestemmingsplan bij een aantal woningen detailhandel of kantoor mogelijk. Deze locaties zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'detailhandel' of 'kantoor'.

2.2.5 Horeca

Er zijn twee horecavestigingen in Heumen aanwezig: cafetaria 'AnyTyme 't Vosje' en eetcafé/zaal 'Kanaalzicht'. Beide bevinden zich aan de Dorpstraat. Deze horecagelegenheden zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Er zijn geen ontwikkelingen bekend in de horecabranche. Dit bestemmingsplan maakt wel verschuivingen in de branche/categorie mogelijk.

2.2.6 Sport en recreatie

De kern Heumen kent ruime mogelijkheden voor sport en recreatie. De meeste daarvan bevinden zich op sportpark Toppenberg. Sportpark Toppenberg ligt ten oosten van de kern tegen het buitengebied aan de Maasstraat. Hier bevindt zich een aantal buitensportmogelijkheden zoals voetbal, tennis, schaatsen, skeeleren en schieten. Er is een aantal voetbalvelden aanwezig. Het tenniscomplex met 2 tennisbanen bevindt zich aan de zuidwestzijde van het sportpark tegen de Maasstraat aan. Deze bestaande sportmogelijkheden zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'.

Binnensport kan worden uitgevoerd in de sportzaal aan de Dorpstraat, die samen met het dorps huis is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook binnen de sportmogelijkheden in de kern van Heumen doen zich naar verwachting geen veranderingen voor.

2.2.7 Groenstructuur

Binnen Heumen is een aantal grotere structurele groenvoorzieningen aanwezig binnen en tussen de wijken. Deze groenplekken zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Voor wat betreft het groen in het bestemmingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten. Naast het groen, zoals hierboven genoemd, komt in het gehele plangebied zogenaamd restgroen voor. Restgroen is groen zonder een structurende functie. Hier is in het verleden per geval bekeken of het groen behouden dient te worden voor de gemeente of in bruikleen gegeven kan worden, dan wel verkocht aan de eigenaren van de belendende percelen. Op een aantal plaatsen op de verbeelding heeft dit ertoe geleid, dat delen van de openbare ruimte nu bij het erf van de woningen zijn getrokken. Op andere locaties is het restgroen opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' om de flexibiliteit voor het wegprofiel te behouden.

2.2.8 Infrastructuur

De belangrijkste verkeersroutes door Heumen zijn de Dorpstraat/De Boomgaard, de Looistraat en de Oude Boterdijk. De ontsluitingsstructuur in Heumen bestaat verder vooral uit woon- en erfstraten. De bestaande situatie van de openbare wegen is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'.

2.3 Kern Overasselt

2.3.1 Woningbouw

De bebouwing in Overasselt heeft voornamelijk een woonfunctie. In het dorp komen vooral grondgebonden woningen voor. De historische lintbebouwing aan de Hoogstraat/Valkstraat en de Oude Kleefsebaan bestaat met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen en voormalige boerderijen. De bebouwing in de overige woongebieden bestaat uit zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen. Uit de opbouw van de kern is nog zichtbaar welke straten tegelijkertijd zijn ontwikkeld; hier is een eenheid in ruimtelijke en architectonische stijl te herkennen. De woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'.

Binnen het plangebied wordt gedurende de planperiode nog een aantal kleinere bouwplannen gerealiseerd. Deze zijn momenteel in aanbouw of worden nog gebouwd en zijn juridisch mogelijk via een bestemmingsplan. Deze recente plannen zijn van een directe bouwtitel voorzien middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor die plaatsen waar een bouwmogelijkheid vigeert uit de oudere bestemmingsplannen, maar tot nog toe niet is opgevuld, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente heeft beleid geformuleerd ten aanzien van werken in de wijk. De combinatie van wonen en werken wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn dan ook aan huis gebonden beroepen mogelijk gemaakt.

2.3.2 Bedrijven

Voor de grote bedrijventerreinen nabij de kernen is een apart bestemmingsplan opgesteld. Deze zijn dan ook buiten het plangebied gelaten. Daarnaast komt bedrijvigheid in de kernen voor. In Overasselt is de volgende bedrijvigheid verspreid over de kern aanwezig:

- twee bedrijven aan de Oude Kleefsebaan;
- een bedrijf aan de Schoonenburgseweg;
- een molen aan de Oude Kleefsebaan;
- een LPG-station aan de Gartskampsestraat / Hoogstraat.

Een toename van het aantal bedrijven is niet te verwachten. De bestaande bedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. In hoofdstuk 7 'Milieu' wordt de milieuhygiënische situatie ten aanzien van de bedrijvigheid beschreven.

2.3.3 Voorzieningen

De voorzieningen in Overasselt liggen in het noordelijk deel van de kern. Overasselt kent diverse voorzieningen:

- de bibliotheek aan de Beatrixstraat;
- het verenigingsgebouw, de peutergroep en BSO De Nisse aan de Willem Alexanderstraat;
- basisschool De Zilverberg en woonzorgcomplex De Mijlpaal aan de Koningin Julianastraat;
- een kerk aan de Hoogstraat en begraafplaats aan de Monsigneur van de Burgtstraat;
- een agrarisch museum aan de Gartskampsestraat;
- een uitvaartcentrum aan de Hoogstraat.

Deze voorzieningen zijn, met uitzondering van het uitvaartcentrum, opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' met een specifieke aanduiding voor de functies. Het uitvaartcentrum is, met het ernaast gelegen cafetaria, opgenomen in de bestemming 'Gemengd'.

Daarnaast zijn er een tandarts- en fysiopraktijk gevestigd aan de Schoonenburgseweg 1 en een huisartsenpraktijk aan de Beatrixstraat 6. De tandartspraktijk valt binnen de bestemming 'Gemengd' omdat deze in de zone ligt waarbinnen uitwisseling van functies mag plaatsvinden. De huisartsenpraktijk is opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Beide praktijken zijn van dien aard, dat er niet gesproken kan worden over aan huis gebonden beroepen. Er zijn verder geen ontwikkelingen te verwachten.

2.3.4 Winkels/dienstverlening

De meeste winkels en zakelijke dienstverlening in Overasselt zijn gelegen aan de Hoogstraat. In deze straat liggen de diverse winkels naast elkaar gecombineerd met wonen achter of boven de winkels. Aan Hoogstraat 4 is een supermarkt gevestigd.

Er zijn geen ontwikkelingen bekend, maar door het opnemen van de bestemming 'Gemengd' is over een groot deel van de Hoogstraat uitwisseling van functies wel mogelijk. In de bestemming 'Gemengd' is zakelijke dienstverlening, detailhandel en wonen toegestaan.

2.3.5 Horeca

Er zijn drie horecavestigingen in Overasselt aanwezig: cafetaria De Bonte Koe, eetcafé/zalencentrum De Zon en cafetaria 't Eethuisje. Alle drie de horecavestigingen bevinden zich aan de Hoogstraat. Cafetaria De Bonte Koe en eetcafé/zalencentrum De Zon zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. Het cafetaria 't Eethuisje is, met het er naast gelegen uitvaartcentrum, opgenomen in de bestemming 'Gemengd'.

Er zijn geen vestigings- dan wel uitbreidingsplannen bekend in de horecabranche. Dit bestemmingsplan maakt wel verschuivingen in de branche/categorie mogelijk.

2.3.6 Sport en recreatie

De kern Overasselt kent ruime mogelijkheden voor sport en recreatie. De meeste daarvan bevinden zich op sportpark Passelegt. Sportpark Passelegt ligt ten westen van de kern in het buitengebied aan de Ewijkseweg. Hier bevindt zich een aantal buitensportmogelijkheden zoals voetbal, een fietscrossbaan en tennis. Er zijn enkele voetbalvelden aanwezig en het tenniscomplex met 5 tennisbanen bevindt zich aan de westzijde van het sportpark tegen Ewijkseweg aan. Binnensport kan worden beoefend in de sporthal.

De bestaande sportmogelijkheden zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Binnen de sportmogelijkheden in de kern van Overasselt doen zich naar verwachting geen veranderingen voor.

2.3.7 Groenstructuur

Binnen Overasselt zijn enkele grotere structurele groenvoorzieningen aanwezig binnen en tussen de wijken. Deze groenplekken zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Voor wat betreft het groen in het bestemmingsplan zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

Naast het groen, zoals hierboven genoemd, komt in het gehele plangebied zogenaamd restgroen voor. Restgroen is groen zonder een structurerende functie. Hier is in het verleden per geval bekeken of het groen behouden dient te worden voor de gemeente of in bruikleen gegeven kan worden, dan wel verkocht aan de eigenaren van de belendende percelen. Op een aantal plaatsen op de verbeelding heeft dit ertoe geleid, dat delen van de openbare ruimte nu bij het erf van de woningen zijn getrokken. Op andere locaties is het restgroen opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' om de flexibiliteit voor het wegprofiel te behouden.

2.3.8 Infrastructuur

De belangrijkste verkeersroute door Overasselt is de Schoonenburgseweg/Hoogstraat/Valkstraat. Deze verbindt Overasselt met Nederasselt in het westen en Heumen in het oosten. Zo is er ook een verbinding naar de A73.

De ontsluitingsstructuur in Overasselt bestaat verder vooral uit woon- en erfstraten en een enkele wijkontsluitingsweg (Oude Kleefsebaan en Kruisbergsestraat).

Ondanks dat binnen de kern nu een aantal nieuwbouwlocaties gerealiseerd gaat worden, zijn deze ontwikkelingen niet dusdanig van aard dat er veranderingen in de huidige infrastructuur gaan plaatsvinden. De bestaande situatie van de openbare wegen is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'.

2.4 Kern Nederasselt

2.4.1 Woningbouw

De bebouwing in Nederasselt heeft voornamelijk een woonfunctie. In het dorp komen alleen grondgebonden woningen voor. De historische lintbebouwing aan de Broekstraat en Maasdijk bestaat met name uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De bebouwing in de rest van het dorp bestaat uit zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengebouwde woningen. Al deze woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'.

Binnen het plangebied wordt gedurende de planperiode nog een aantal kleinere bouwplannen gerealiseerd. Deze zijn momenteel in aanbouw of worden nog gebouwd en zijn juridisch mogelijk via een bestemmingsplan. Deze recente plannen zijn van een directe bouwtitel voorzien middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor die plaatsen waar een bouwmogelijkheid vigeert uit de oudere bestemmingsplannen, maar tot nog toe niet is opgevuld, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente heeft beleid geformuleerd ten aanzien van werken in de wijk. De combinatie van wonen en werken wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn dan ook aan huis gebonden beroepen mogelijk gemaakt.

2.4.2 Bedrijven

Er zijn binnen Nederasselt twee bedrijven aanwezig, een hondenpension en een nutsvoorziening. Nutsvoorzieningen zijn in principe opgenomen in de bestemming waar ze naast zijn gesitueerd. De nutsvoorziening achter Kerklaantje 2 en 2a is opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' omdat deze een grotere omvang heeft.

Nieuwe bedrijven zijn niet te verwachten. Er zijn dan ook geen nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt.

2.4.3 Voorzieningen

De voorzieningen in Nederasselt liggen in het westelijk deel van de kern. Nederasselt kent de volgende voorzieningen:

- het Dorpshuis;
- basisschool De Tandem;
- opvanghuis Het Tweede Huis;
- de begraafplaats;

alle vier aan het Kerklaantje,
— begraafplaats aan het Klokstraatje.

Al deze voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' met een specifieke aanduiding voor de functies.

2.4.4 Winkels

Er zijn binnen Nederasselt 2 winkels aanwezig aan de Broekstraat. Er zijn nu geen ontwikkelingen bekend, maar door het opnemen van de bestemming 'Gemengd' over het de bestaande winkels/dienstverlening is uitwisseling van functies wel mogelijk. In de bestemming 'Gemengd' is zakelijke dienstverlening, detailhandel en wonen mogelijk.

2.4.5 Horeca

Er is één horecavestiging in Nederasselt aanwezig: cafetaria 'Coehoorn' aan de J. Thijsenstraat. Deze horecagelegenheid heeft de bestemming 'Horeca' gekregen. Er zijn geen vestigings- dan wel uitbreidingsplannen bekend in de horecabranche.

2.4.6 Sport en recreatie

Er zijn binnen Nederasselt geen sport- en recreatievoorzieningen aanwezig.

2.4.7 Groenstructuur

Binnen Nederasselt zijn enkele structurele groenvoorzieningen aanwezig. Deze groenplekken zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Naast het groen, zoals hierboven genoemd, komt in het gehele plangebied zogenaamd restgroen voor. Restgroen is groen zonder een structurerende functie. Dit restgroen is opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer' om de flexibiliteit voor het wegprofiel te behouden.

2.4.8 Infrastructuur

De belangrijkste verkeersroute door Nederasselt is de Broekstraat. De Broekstraat verbindt Nederasselt met Overasselt in het oosten en via de N324 met Wijchen en Grave in respectievelijk het noorden en zuiden van Nederasselt. De ontsluitingsstructuur in Nederasselt bestaat verder uit woon- en erfstraten. De bestaande situatie van de openbare wegen is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'.

2.5 Kern Molenhoek

2.5.1 Woningbouw

De bebouwing in Molenhoek heeft voornamelijk een woonfunctie. In het dorp komen alleen grondgebonden woningen voor. De lintbebouwing aan de Molenstraat en Rijksweg bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Al deze woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'.

Binnen het plangebied wordt gedurende de planperiode nog een aantal kleinere bouwplannen gerealiseerd. Deze zijn momenteel in aanbouw of worden nog gebouwd en zijn juridisch mogelijk via een bestemmingsplan.

Deze recente plannen zijn van een directe bouwtitel voorzien middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor die plaatsen waar een bouwmogelijkheid vi-geert uit de oudere bestemmingsplannen, maar tot nog toe niet is opgevuld, is een wij-zigingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente heeft beleid geformuleerd ten aanzien van werken in de wijk. De combi-natie van wonen en werken wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Binnen de bestem-ming 'Wonen' zijn dan ook aan huis gebonden beroepen mogelijk gemaakt.

2.5.2 Bedrijven

Er is in Molenhoek aan de Rijksweg één bedrijf in de vorm van een kantoor aanwezig. Een toename van het aantal bedrijven is niet te verwachten, er zijn dan ook geen nieu-we bedrijven mogelijk gemaakt.

Het bestaande bedrijf is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. In hoofdstuk 7 'Milieu' wordt de milieuhygiënische situatie ten aanzien van de bedrijvigheid beschreven.

2.5.3 Voorzieningen, winkels en sport en recreatie

In Molenhoek zijn geen maatschappelijke, zakelijke en sportvoorzieningen en winkels aanwezig.

2.5.4 Horeca

Er zijn twee horecavestigingen in Heumen aanwezig: Hotel 'De Molenhoek' en café 'De Heumense Molen', beide aan de Rijksweg. Deze horecagelegenheden hebben de be-stemming 'Horeca' gekregen. Het parkeerterrein van het hotel aan de overkant van de Rijksweg heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Er zijn geen ontwikkelingen bekend in de horecabranche.

2.5.5 Groenstructuur

Er zijn in Molenhoek geen structurele groenvoorzieningen aanwezig.

2.5.6 Infrastructuur

De belangrijkste en enige verkeersroutes door Molenhoek zijn de Rijksweg en Molen-sstraat. De Rijksweg verbindt Molenhoek met Malden en Mook en is via de Jan J. Lu-denslaan de ontsluiting naar de A73. De bestaande situatie van de openbare wegen is vastgelegd in de bestemming 'Verkeer'.

3 Wijze van bestemmen

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding bestaat uit vijf kaartbladen, één per kern en de legenda. Verbeelding en regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan die te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden gelezen en toegepast.

Het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' is een overwegend beheersgericht bestemmingsplan. Behoudens enkele al vastgestelde ontwikkelingslocaties is het plan bedoeld om de bestaande ruimtelijke situatie en mogelijkheden in stand te houden en te beheren. Ook nieuw is het beleid ten aanzien van cultuurhistorisch erfgoed dat sinds 1 januari 2012 verplicht een plaats dient te krijgen in het bestemmingsplan. De plansystematiek gaat uit van een eigen bestemming voor elk in het plangebied voorkomende functie (wonen, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, bedrijven e.d.). Uitzondering hierop vormen het centrum van Overasselt, Nederasselt en Heumen waarvoor de bestemming 'Gemengd' is opgenomen.

In totaal kent het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' 12 bestemmingen en 8 dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen liggen over meer primaire bestemmingen heen en zijn bedoeld om een specifiek ruimtelijk belang te beschermen of een specifieke functie te bestemmen.

De regels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels). Hierin staan begripsbepalingen en meetregels, die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels). Hierin worden per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels en eventueel afwijkingsmogelijkheden en/of omgevingsvergunningplichten gegeven;
- hoofdstuk 3 (algemene regels). Hierin staan algemene, voor alle bestemmingen geldende regels: algemene gebruiksregels, afwijkingsmogelijkheden, procedureregels alsmede de gebruikelijke slotregels van een bestemmingsplan (overgangsrecht, strafbepaling en citeertitel).
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels). Hierin staan de overgangs- en slotregels die gelden voor het bestemmingsplan.

3.2 De bestemmingen

3.2.1 Bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en agrarisch grondgebruik en het behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden. Verder mogen de gronden worden gebruikt voor tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels nadere bebouwingsregels opgenomen en er in een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden ter bescherming van de landschappelijke waarden.

3.2.2 Bestemming 'Bedrijf'

In het plangebied komt verspreid een aantal bedrijven voor. Deze bedrijven zijn bestemd als 'Bedrijf'. Bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 en 2 als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. Bestaande bedrijven met een afwijkende milieucategorie zijn specifiek naar soort bedrijf aangeduid op de verbeelding. De volgende aanduidingen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf': kantoor', 'detailhandel', nutsvoorziening, 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenpension', 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkersbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf - fotostudie' (Oude Kleefsebaan 1/3). Naast het loonwerkersbedrijf aan de Oude Kleefsebaan 33/35 is tevens een taxibedrijf toegestaan.

Het tankstation met lpg in Overasselt is opgenomen met de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en het gasontvangststation in Nederasselt met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'. De aanwezige molen is opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen'. Aan beide aanduidingen zijn extra regelingen verbonden.

Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met uitzondering van de molen en nutsvoorzieningen. Hier zijn geen bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tweede bedrijfswoning' is een tweede bedrijfswoning toegestaan. Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Er mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning gebouwd worden.

3.2.3 Bestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, zakelijke dienstverlening en wonen. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduidingen zijn een uitvaartcentrum, horeca en een onderdoorgang toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% per bouwperceel, tenzij anders aangegeven op de verbeelding. De diepte van woningen mag niet meer bedragen dan 15 meter. Bij woningen mogen bijgebouwen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 50 m².

3.2.4 Bestemming 'Groen'

Bestaande grotere groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. De als 'Groen' bestemde gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen (waterlopen, wadi's, infiltratievoorzieningen en bergbezinkbassins). Ook mogen binnen deze bestemming openbare evenementen worden gehouden zoals een warenmarkt of kermis. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de bestaande houtwal in Overasselt is de aanduiding 'houtwal' opgenomen. Aan deze aanduiding is een omgevingsvergunning gekoppeld voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

3.2.5 Bestemming 'Horeca'

In het plangebied voorkomende horecabedrijven zijn opgenomen in de bestemming 'Horeca'. In beginsel is zowel lichte als zware horeca toegestaan. In de algemene gebruiksregels is echter een uitdrukkelijke uitzondering gemaakt voor bar-dancings, nachtclubs en discotheken. Deze zijn vanwege de mogelijke hinder of overlast niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn aangeduid, er is maximaal één bedrijfswoning per aanduiding toegestaan. Ten behoeve van kamerverhuur is ook een aanduiding opgenomen. Op de verbeelding is het maximum aantal kamers weergegeven.

Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en bedrijfswoningen zijn op de verbeelding aangegeven. Er mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

3.2.6 Bestemming 'Maatschappelijk'

De in het plangebied aanwezige medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en zijn daarbinnen apart aangeduid. De begraafplaatsen, een religieuze instelling, een museum, een sociaal-culturele instelling en een medische en/of zorginstelling zijn specifiek bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Hetzelfde geldt voor de in het plangebied aanwezige scholen, deze zijn aangeduid met de aanduiding 'onderwijs'.

Ook is de aanduiding 'zorgwoning' opgenomen voor bestaande woningen van het woon-zorgcomplex aan de Koningin Julianalaan in Overasselt en voor de zorgwoningen in Heumen en Nederasselt.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven. Een uitzondering geldt voor de begraafplaats, waar buiten het bouwvlak gebouwtjes tot 25 m² met een maximale hoogte van 3 meter zijn toegestaan.

3.2.7 Bestemming 'Natuur'

Het gebied aangewezen als de bestemming 'Natuur' is bestemd voor het behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden van de ecologische hoofdstructuur natuur ter plaatse, waaronder tevens bos wordt verstaan, voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden, voor waterstaatkundige doeleinden, zoals de afvoer van water, ijs en sediment, waarop de Wet beheer rijkswaterstaatswerken van toepassing is en voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor extensieve vormen van openlucht-recreatie, zoals wandelen, picknicken en fietsen.

Op de gronden van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.8 Bestemming 'Sport'

In het plangebied komen in de kernen Overasselt en Heumen twee grotere sportvoorzieningen voor: sportpark Passelegt in Overasselt en sportpark De Toppenberg in Heumen. Deze sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. Op sportpark de Toppenberg is een aanduiding 'specifieke vorm van sport – schietvereniging' opgenomen, binnen deze aanduiding zijn tevens de bij de schietvereniging behorende voorzieningen zoals kogelvangers toegestaan. Ten behoeve van de oprichting van een tribune op sportpark Passelegt is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – tribune' opgenomen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangegeven.

3.2.9 Bestemming 'Tuin'

De voortuinen van woningen, en bij zeer grote percelen ook delen van zij- en achtertuinen, zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'. In beginsel dienen deze tuinen onbebouwd te blijven. Wel is het toegestaan om binnen de bestemming 'Tuin' ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers, aan een woning te bouwen, mits voldaan wordt aan de bouwregels. Daarnaast komt voor de voorgevel van de woning aan Hollestraat 4, in de bestemming 'Tuin' een vrijstaand bijgebouw voor. Dit bijgebouw is aangeduid door middel van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Op gronden met de bestemming 'Tuin' zonder aanduiding 'bijgebouwen' mag, behoudens ondergeschikte bouwdelen, niet gebouwd worden. In de regels is echter een afwijkingsregel opgenomen waarmee ook hier onder voorwaarden aan-, uit- en/of bijgebouwen toegelaten kunnen worden.

3.2.10 Bestemming 'Verkeer'

De wegen, voet- en fietspaden binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Bermen en parkeervoorzieningen zijn tevens binnen deze bestemming toegestaan. Ook mogen binnen deze bestemming openbare evenementen worden gehouden zoals een warenmarkt of kermis. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' is een garage toegestaan.

Op de gronden mogen, met uitzondering van de garage, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met een maximale hoogte van 3 meter. Lichtmasten en verwijsborden mogen een hoogte van 10 meter hebben. Speeltoestellen een hoogte van 4 meter.

3.2.11 Bestemming 'Water'

Het plangebied kent een aantal waterlopen in de vorm van sloten. Dit water is als zodanig bestemd. Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximale hoogte van 3 meter worden opgericht.

3.2.12 Bestemming 'Wonen'

De in het plangebied voorkomende woningen vallen onder de bestemming 'Wonen'. Gekozen is voor één woonbestemming, waarin alle woningtypen (vrijstaande, tweekappers, aaneengebouwde en gestapelde woningen) zijn ondergebracht. De gestapelde bebouwing is aangeduid met de aanduiding 'gestapeld'.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat hoofdgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen'. De toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen zijn in principe 6 meter respectievelijk 10 meter. Indien de toegestane goot- en bouwhoogte hiervan afwijkt, is op de verbeelding de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' opgenomen. Deze goot- en bouwhoogten zijn afgeleid van de vigerende bestemmingsplannen.

De diepte van hoofdgebouwen, met uitzondering van gestapelde woningen, mag niet meer bedragen dan 15 meter, mits de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 4 meter bedraagt. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende diepte' zijn diepere hoofdgebouwen toegestaan.

De diepte van de bestaande hoofdgebouwen mag met ten hoogste 4 meter ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel worden uitgebreid, met dien verstande dat de achtergevel 8 meter achter de oorspronkelijke achtergevel mogen worden gebouwd mits de afstand van het betreffende deel van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen aan alle zijden minimaal 4 meter bedraagt.

In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Uitgangspunt is een bebouwingsvrije ruimte tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 meter. Deze maat geldt aan twee zijden bij vrijstaande woningen en aan één zijde bij halfvrijstaande woningen en bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen. Daar waar de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens in de bestaande situatie al kleiner is dan 2,5 meter, wordt deze afstand als minimaal toelaatbaar aangehouden. De afstand van 2,5 meter mag worden verminderd tot 0 meter (bij vrijstaande woningen slechts aan één kant), mits het betreffende deel van het hoofdgebouw minimaal 3 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw wordt opgericht én de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale bouwhoogte van één bouwlaag en een 'vrije' situering binnen het bouwvlak. De bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakte' mag de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 150 m². Bovendien geldt voor alle bebouwing tezamen een maximum bebouwingspercentage van 60%. Deze bepalingen vullen elkaar aan. Opgemerkt dient te worden dat het bebouwingspercentage voor het gehele bouwperceel van de woning geldt; dat wil zeggen het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming 'Wonen'.

Aanvullend op de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is een aparte regeling voor carports opgenomen.

Aan huis gebonden beroep- en bedrijfsmatige activiteiten, bed & breakfast en kamerverhuur

Naast de woonfunctie is het onder voorwaarden toegestaan in een woning of een bijbehorend bijgebouw een aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteit, een bed & breakfast en kamerverhuur uit te oefenen. Belangrijkste voorwaarde is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft.

Verder moet worden voldaan aan de volgende vastgestelde regels:

- 1 de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd, waarbij:
 - a de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - b maximaal 40% van de vloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur met een maximum van 50 m²;
- 2 het aantal te verhuren kamers mag niet meer bedragen dan 3;
- 3 er geen detailhandel wordt uitgeoefend behoudens een beperkte verkoop in het klein van ter plaatse vervaardigde producten en direct in verband met de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- 4 het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;

- 5 er geen onevenredige verstoring plaatsvindt in de voorzieningenstructuur van de wijk of de kern;
- 6 het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- 7 er zijn geen etalages, vitrines en lichtreclames zijn;
- 8 er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- 9 er geen bedrijfsmateriaal buiten op het perceel opgeslagen wordt;
- 10 er gelijktijdig niet meer dan twee medewerkers aanwezig zijn.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kamerverhuurbedrijf' mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf. Op de verbeelding is het maximum aantal toegestane kamers weergegeven.

3.2.13 Bestemming 'Wonen- Uit te werken'

Het gebied Hollestraat fase 2, dat in een volgende fase pas tot ontwikkeling wordt gebracht, is in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen – Uit te werken'. Burgemeester en wethouders werken dit bestemmingsplan te zijner tijd uit en staan daarmee bij recht woningbouw in het betreffende deel van het plangebied toe. Hierbij moeten de uitwerkingsregels in acht worden genomen. De uitwerkingsregels zijn bedoeld om er voor te zorgen dat ten behoeve van de beoogde woningbouw en gedurende de nog te volgen juridische procedure de noodzakelijke (milieu)onderzoeken worden verricht, op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat woningbouw uit milieuoogpunt haalbaar is.

3.3 Dubbelbestemmingen

3.3.1 Leiding – Gas

De voor 'Leiding – Gas' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk gastransportleiding.

Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad, advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Een veilige ligging van de leiding is gewaarborgd doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij heeft de leidingbeheerder een adviserende rol.

3.3.2 Leiding - Riool

De voor 'Leiding –Riool' bestemde gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor een rioolleiding. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

Er kan een omgevingsvergunning verleend worden voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een veilige ligging van de leiding is gewaarborgd doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij heeft de leidingbeheerder een adviserende rol.

3.3.3 Waarde – Archeologie

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische (verwachtings)waarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd. Afhankelijk van de toegekende archeologische waarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat bij bodemverstorende activiteiten vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen. Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te verwijderen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

3.3.4 Waarde – Archeologische verwachting 1 en 2

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische (verwachtings)waarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd. Afhankelijk van de toegekende archeologische waarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2' geldt dat bij bodemverstorende activiteiten vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen. Bij de gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' zijn de bepalingen van toepassing bij bodemverstoringen boven een oppervlakte van 200 m² en een diepte van 0,40 meter. Bij de gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' zijn de bepalingen van toepassing bij bodemverstoringen boven een oppervlakte van 500 m² en een diepte van 0,40 meter. Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting' te verwijderen als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

3.3.5 Waarde - Beeldbepalende boom

In het plangebied voorkomende monumentale/beeldbepalende bomen zijn door middel van een dubbelbestemming als zodanig bestemd. In de regels bij deze bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het vellen en/of rooien van de bomen en voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. Vergunning kan alleen verleend worden indien de beeldbepalende/monumentale waarden van de boom niet worden aangetast.

3.3.6 Waarde – Karakteristiek ensemble

De voor 'Waarde – Karakteristiek ensemble' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de waarde van het ensemble van gezichtsbepalend groen en karakteristieke bebouwing. Voor de gronden binnen deze dubbelbestemming mag een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend worden verleend indien het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing binnen deze dubbelbestemming.

In de regels bij deze bestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren werken en werkzaamheden die het straatbeeld of anderszins de karakteristiek van het ensemble wijzigen.

3.3.7 Waterstaat- Waterkering

Deze gronden zijn mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water, aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering, verhardingen en groenvoorzieningen.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze bouwregels af te wijken voor het bouwen ten dienste van de andere geldende bestemmingen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden

3.3.8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Deze gronden zijn mede bestemd voor voorzieningen voor de bescherming van waterbergende rivierbed en voor beduikerde watergangen. Het rivierbed is bestemd voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, de vergroting van de afvoercapaciteit en de overige daarbij behorende functies.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van deze bouwregels af te wijken voor het bouwen ten dienste van de andere geldende bestemmingen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

3.4 Algemene aanduidingen

3.4.1 Geluidzone - industrie

Een klein stukje van Heumen valt binnen de wettelijke geluidzone, als bedoeld in de Wet geluidhinder, voor het bedrijf aan de Oude Boterdijk 27. De zone is op de verbeelding als gebiedsaanduiding aangegeven. Binnen deze gebiedsaanduiding mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden opgericht.

3.4.2 Veiligheidszone - GOS

Ten behoeve van het gasontvangstation in Nederasselt is een veiligheidszone opgenomen. Deze zone volgt uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Binnen de zone mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Aangezien dit bestemmingsplan een beheersgericht plan is, zal dat niet of nauwelijks voorkomen.

3.4.3 Veiligheidszone - lpg

Deze zone volgt ook uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Rond het vulpunt van het LPG-tankstation aan Garstkampsestraat is een veiligheidszone met een straal van 150 meter gelegd. Binnen de 45-meterzone (de plaatsgebonden-risicocontour) zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan. In de zone tussen 45 en 150 meter kunnen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten met afwijking worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de eisen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (m.b.t. het groepsrisico). Als voorwaarde daarbij geldt dat de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten tevens moeten passen binnen de bestemming en de regels in hoofdstuk 2. Aangezien dit bestemmingsplan een beheersgericht plan is, zal dat niet of nauwelijks voorkomen.

3.4.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

In een gebied rondom de molen wordt de vrije windvang beschermd door de aanwijzing van een zogenaamde molenbiotoop. Dit houdt in dat er in de nabijheid van molen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van nieuwe gebouwen.

3.4.5 Vrijwaringszone - vaarweg

Een strook grond langs een vaarweg is voorzien van deze aanduiding. De betreffende gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van de veiligheid van de vaarweg. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de veiligheid van de vaarweg.

Via een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden gebouwd worden conform de andere geldende bestemmingen, mits vooraf advies is gevraagd aan de beheerder van de vaarweg.

3.4.6 Wro-zone – wijzigingsgebied 1

Voor de wijzigingsbevoegdheden uit de vigerende bestemmingsplannen is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding te wijzigen ten behoeve van het oprichten van een woning door middel van het toevoegen van een bouwvlak en met inachtneming van de in de regels gestelde voorwaarden.

4 Nieuwe ontwikkelingen en handhaving

4.1 Nieuwe ontwikkelingen

Hoewel het plan een overwegend consoliderend karakter heeft en gericht is op het vastleggen van de bestaande situatie, is er in het plangebied een aantal concrete voorstellen tot wijzigingen van de bestaande situatie en kunnen nieuwe ontwikkelingen niet worden uitgesloten. Nieuwe ontwikkelingen mogen in de toekomst dan ook niet onmogelijk worden gemaakt en dienen, wanneer daarmee de overige bestemmingen niet onder druk komen te staan, te worden ingepast.

Met uitzondering van enkele bouwkavels met een wijzigingsbevoegdheid, de kavels met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en de uit te werken bestemming Hollestraat fase 2 wordt nieuwe woningbouw (die niet reeds is vastgelegd in een vastgesteld bestemmingsplan) in dit plan niet toegestaan. Een wijzigingsbevoegdheid geldt voor woningen waarvoor al eerder toestemming tot bouw is gegeven, een zogenaamde vigerende bouwmogelijkheid.

Nieuwbouw voor ondersteunende functies wordt alleen in overweging genomen indien de behoefte daaraan kwantitatief aantoonbaar is. Beperkte uitbouw van bestaande bedrijvigheid is mogelijk, mits deze uitbreiding ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar is. De gekozen systematiek van het bestemmingsplan geeft daartoe de mogelijkheid.

Daarnaast heeft dit bestemmingsplan ook een beschermend karakter. Monumentale/beeldbepalende/karakteristieke rode en groene objecten worden beschermd. Rijks- en gemeentelijke monumenten kennen wettelijke bescherming. De door de gemeente aangewezen beeldbepalende/karakteristieke panden en bomen worden benoemd en krijgen middels dit bestemmingsplan een juridische bescherming (zie ook paragraaf 6.3.2).

4.2 Handhaving

4.2.1 Algemeen

De laatste jaren is er zowel landelijk, provinciaal als lokaal meer aandacht voor de handhaving van de bestemmingsplannen. Anders dan op milieuterrein is de handhaving op het gebied van de ruimtelijke ordening lang een ondergeschoven item geweest. Daarin is nu een verandering gekomen. De minister wijst lagere overheden op hun bevoegdheden en verantwoordelijkheden en ook de provincie Gelderland heeft bij herhaling meer aandacht voor de handhaving gevraagd. Ook de gemeente Heumen heeft handhaving een belangrijke en structurele plaats gegeven in de ruimtelijke ordening.

Door intensiever toezicht en door een verscherpt aanschrijvingenbeleid zijn er de afgelopen jaren diverse illegale situaties met succes aangepakt.

De belangrijkste redenen om in het kader van de ruimtelijke ordening handhavingsbeleid te voeren, zijn:

- bescherming van de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgesteld in bestemmingsplannen;
- het voorkomen van een zekere willekeur; mede gelet op de Algemene wet bestuursrecht is het t.b.v. de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van belang dat op een eenduidige wijze van bevoegdheden gebruik wordt gemaakt;
- de geloofwaardigheid en betrouwbaarheid van het gemeentebestuur. Indien niet wordt opgetreden tegen de door haarzelf op- en vastgestelde regels, verliest de gemeente haar geloofwaardigheid en integriteit;
- uit de jurisprudentie valt af te leiden dat een succesvolle aanpak van illegale situaties staat of valt met een adequaat en consequent handhavingsbeleid;
- tenslotte wordt met een handhavingsbeleid ook de doelmatigheid vergroot, doordat personeel en middelen gericht worden ingezet.

4.2.2 Aanpak

De gemeente Heumen is voornemens de handhaving zo te organiseren dat er ook daadwerkelijk wordt gecontroleerd. Die controle zal plaatsvinden door een surveillerende handhavingsambtenaar. Daarnaast zal een ambtenaar de juridische adviezen en de aanschrijvingen verzorgen. Omdat niet kan worden volstaan met enkel een controle vanaf de weg, zullen eens in de paar jaar luchtfoto's worden gemaakt. In 2011 zijn nieuwe vervaardigd.

4.2.3 Preventie

Hierboven gaat het om repressieve handhaving. Beter is het natuurlijk om illegale situaties te voorkomen. Middelen daarvoor zijn:

- moderne, voor de burgers duidelijke en eenduidige regels. Met de modernisering van de bestemmingsplannen wordt daaraan gewerkt;
- een doorzichtig afwijkingensysteem en –beleid. In de nieuwe bestemmingsplannen wordt het aantal afwijkingen fors teruggedrongen, terwijl de bouwmogelijkheden binnen de bebouwde kommen in het algemeen worden versoepeld. Binnen de kommen is er daardoor minder reden om illegaal te bouwen;
- een goede leesbaarheid van en goede voorlichting over bestemmingsplannen; met de huidige modernisering van de bestemmingsplannen wordt ook daaraan gewerkt;
- een goed, geautomatiseerd gegevensbeheer;
- de aanpak zoals die hierboven beschreven is;

Het zal duidelijk zijn dat van een surveillancesysteem een preventieve werking uitgaat.

5 Beleidskader

5.1 Provinciaal beleid

5.1.1 Streekplan Gelderland

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. De provincie wil voorzien in voldoende ruimtereservering voor de toekomstige behoefte aan woningen en arbeidsplaatsen (bedrijventerrein), onder handhaving van regionale spreiding over de verschillende delen van Gelderland per 1-1-2000. Kwantitatief leidt dit tot een indicatieve opgave van 34.000 netto toe te voegen woningen voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen voor de periode 2005 tot 2015. Hierbij wordt uitgegaan van natuurlijke aanwas en migratieverloop conform de trends van de laatste 10 jaar.

De provincie acht het van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

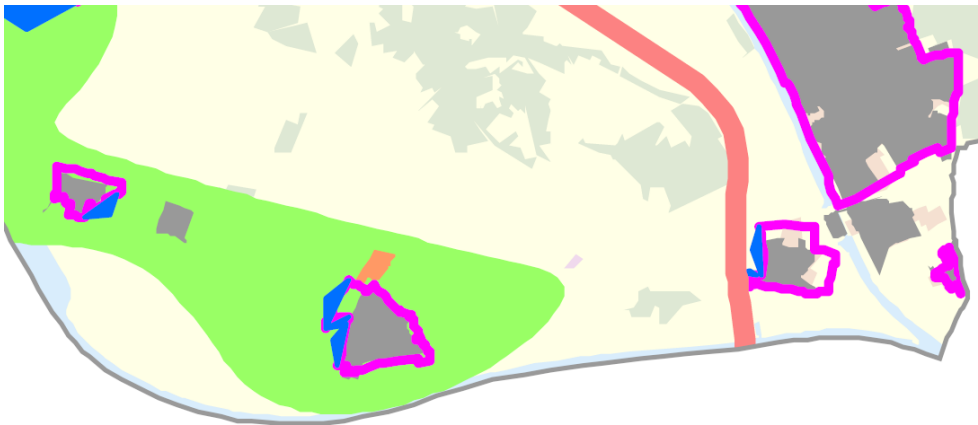
5.1.2 Keuzevrijheid en identiteit, Woonvisie Gelderland

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'. Om nadere invulling te geven aan de provinciale Woonvisie hebben gemeenten een zogenaamd Lokaal Kwalitatief Woonprogramma (LKW) opgesteld. De LKW's vormen de basis voor de regionale woonvisie en het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

5.1.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland (2010)

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten, in aanvulling op de provinciale structuurvisie, de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 22 januari 2011 en bevat regels met betrekking tot de bescherming van provinciale belangen. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid (zoals opgenomen in de structuurvisie) en vormt het toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen.

Onderwerpen die van provinciaal belang zijn en waarvoor in de Ruimtelijke Verordening regels zijn opgenomen, zijn onder meer verstedelijking, wonen, detailhandel, recreatie, ecologische hoofdstructuur en grondwaterbescherming. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is vrijwel volledig aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'. Ten oosten en westen van het plangebied zijn verschillende 'zoekzones wonen en werken' aangeduid. Het provinciaal beleid is erop gericht om nieuwe verstedelijking plaats te laten vinden binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de in de verordening opgenomen zoekrichtingen en zoekzones. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen. Voor woningen geldt wel dat deze dienen te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) voor de betreffende regio. In voorliggend bestemmingsplan wordt op een aantal locaties de realisering van woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied en passen binnen het KWP. Hiermee wordt voldaan aan de regels van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.



Uitsnede kaartbeeld verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland



Uitsnede kaartbeeld verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland

Ten zuiden van het plangebied liggen de uiterwaarden van de Maas, die zijn aangemerkt als 'EHS natuur' en EHS verweving'. Het provinciaal beleid is erop gericht om de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur te behouden.

In principe zijn geen bestemmingen toegestaan die de kenmerken of waarden aantasten. Voor de (kleine) delen van de EHS die binnen het plangebied liggen (de percelen ten zuidoosten van Overasselt), zijn de vigerende bestemmingen overgenomen. Nieuwe ontwikkelingen in de EHS worden niet mogelijk gemaakt en de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied worden niet aangetast. Er wordt derhalve voldaan aan de regels van Ruimtelijke Verordening.

5.1.4 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar.

De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig.

In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt.

5.2 Regionaal beleid

5.2.1 Regionaal plan 2005 – 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noord-West Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan'. Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooi en aantrekkelijk landschap te wonen en werken. Daarnaast acht ze het snel en comfortabel kunnen verplaatsen van groot belang.

Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal. Aangezien binnen de Stadsregio een forse bouwopgave geldt, zijn in bepaalde gebieden (beperkte) toevoegingen van woningen of bedrijven in de vorm van uitbreidingen noodzakelijk. In dit kader zijn afspraken gemaakt met gemeenten in de vorm van woonconcessies, hetgeen onder het kopje 'woonvisie KAN 2002' nader wordt toegelicht. Tot slot is bepaald dat dorpsuitbreidingen vragen om maatwerk, die tegemoet komt aan de specifieke eigenheid en identiteit van het dorp. De ontwikkeling van dorpen moet daarom aansluiten op de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en het landschap.

5.2.2 Woonvisie KAN 2002

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft in 2002 de woonvisie KAN 2002 opgesteld voor een ongedeelde regio met kwaliteit en woonkeuzevrijheid. De kern van de woonvisie is een wijziging van het beleid, van contingenten naar concessies, zonder sturing op aantallen. Voorgaande is overeenkomstig het provinciale woonbeleid. Het loslaten van de contingenten door de concessiebenadering biedt gemeenten de ruimte voor meer bouwproductie.

In een concessie worden de volgende zaken vastgelegd:

- contouren rond bestaand bebouwd gebied en goedgekeurde uitbreidingen;
- zoekruimte voor uitbreiding;
- de woningdifferentiatie voor de gemeente als geheel en voor uitbreidingen buiten de contouren;
- aandachtpunten voor kwalitatieve aspecten.

Een concessie wordt afgesloten voor een periode van 5 jaar. De ruimtelijke contouren zijn in het regionale structuurplan vastgelegd. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen deze contour. Bepaald is dat in niet-stedelijke gemeenten, zoals Heumen, binnen deze contouren ten minste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector moet worden gerealiseerd. In verband met toenemende vergrijzing zijn bovendien afspraken gemaakt over het aandeel woningen voor ouderen. Er zijn geen afspraken gemaakt over de maximum aantallen te bouwen woningen per gemeente.

5.2.3 Koersnota Verstedelijking 2010-2020

In de Koersnota, die door de stadsregio medio 2010 is vastgesteld, wordt een voorzet gegeven voor het te voeren verstedelijkingsbeleid. Uitgangspunt is dat het huidige contourbeleid blijft gelden. In de Koersnota wordt verder onder andere geconstateerd dat gemeentelijke woningbouwprogramma's zich richten op dezelfde doelgroep: (jonge) gezinnen. Iedere gemeente vist in dezelfde vijver en bouwt min of meer hetzelfde aanbod. Inmiddels blijkt de doorstroming in de woningmarkt niet op gang te komen. Iedereen blijft in zijn woning zitten en betaalbare woningen komen niet in die mate vrij. Dat leidt op termijn tot pittige risico's: een overaanbod van dezelfde woningen en tekorten voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren.

Een dergelijk overaanbod wordt bijvoorbeeld zichtbaar in de zuidwestflank van de regio waar woningbouw rond Beuningen, Wijchen en Heumen op gespannen voet staat met de afbouw van de Waalsprong. Onderhavige planontwikkeling voorziet in zeer beperkte toevoeging van woningen, die al eerder in een bestemmingsplan waren vastgelegd.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Woonvisie gemeente Heumen 2006

De woonvisie gemeente Heumen betreft een actualisatie van de nota Zorgen voor Wonen uit 2002, naar aanleiding van het vastgestelde coalitieakkoord Meedoen voor de bestuursperiode 2006-2010. In dit akkoord is de bouw van 300 betaalbare woningen (een koopsom van € 172.000,- v.o.n. of een huur van € 615,-) voor de doelgroep starters en ouderen in de periode tot en met 2010 als doestelling geformuleerd. De verhouding tussen betaalbare en dure woningen ligt tussen de 90/10 en 50/50, hetgeen betekent dat het totaal aantal op te leveren woningen zich bevindt in de bandbreedte van minimaal 330 tot maximaal 600 woningen. Het realiseren van deze ambitie is alleen haalbaar als een verhoging plaatsvindt van de woningbouwproductie, waar genoemde woonvisie op ingaat.

Bij de vaststelling van de Woonvisie Heumen 2006 is al rekening gehouden met de mogelijkheid om in het plangebied woningen te bouwen. Nieuwbouwwontwikkelingen worden middels separate procedures vastgelegd. Dit bestemmingsplan legt alleen de bestaande situatie en reeds vastgestelde woningbouwontwikkelingen vast.

5.3.2 Beleidsregels

Een doelstelling van de gemeente Heumen is het bevorderen dat mensen zodanig wonen dat ze, ook als ze ouder worden en/of mantelzorg behoeven, zo lang mogelijk kunnen blijven woning in de voor hen vertrouwde omgeving. Door toepassing van de beleidsregels "Planologische kruimelgevallen 2012" wordt het burgers mogelijk gemaakt om in afwijking van het bestemmingsplan hun woning aan te passen om bijvoorbeeld op de begane grond een slaapkamer en badruimte te realiseren. Door toepassing van de beleidsregels "Kangoeroewoningen 2012" wordt het burgers mogelijk gemaakt om in afwijking van het bestemmingsplan een kangoeroewoning in of aan een woning te bouwen.

In enkele gevallen kunnen deze mogelijkheden onredelijk bezwarend zijn, bijvoorbeeld als er grote investeringen moeten worden gedaan, terwijl er sprake is van een tijdelijke mantelzorgsituatie. In die gevallen is bewoning van een bestaand bijgebouw of plaatsing van een tijdelijke woonunit een optie. Om enerzijds bewoning van een bijgebouw of plaatsing van een tijdelijke woonunit mogelijk te maken maar anderzijds te voorkomen dat stedenbouwkundig onwenselijke situaties ontstaan, heeft de gemeente de "Beleidsregels Mantelzorgwoningen 2012" opgesteld.

Daarnaast heeft de gemeente beleidsregels opgesteld ten behoeve van kamerverhuur (2009) voor de verhuur van individuele kamers in een woongebouw.

De in deze paragraaf genoemde beleidsregels zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

6 Milieu

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Voorliggend bestemmingsplan is een beheerplan. Er zijn alleen ontwikkelingen (mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen) in opgenomen die reeds opgenomen zijn in vigerende bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan is het daarom niet nodig onderzoek uit te voeren en wordt volstaan met een beschrijving van de milieuaspecten: geluidhinder van het wegverkeer, (hinderlijke) bedrijvigheid, archeologie, bodemkwaliteit, waterhuishouding, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid en de kabels en leidingen.

De vigerende woningbouwmogelijkheden uit recente bestemmingsplannen zijn opgenomen met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. De vigerende woningbouwmogelijkheden uit de 'oude' vigerende bestemmingsplannen die nog niet benut zijn, zijn als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden gekoppeld, onder andere met betrekking tot het aantonen van de milieuhygiënische haalbaarheid van de ontwikkeling. Op het moment dat men gebruik wil maken van de wijzigingsbevoegdheid zullen de noodzakelijk milieuhygiënische onderzoeken worden uitgevoerd.

6.1 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

6.1.1 Wegverkeer

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van diverse wegen.

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ten gevolge van wegen ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur;

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

Voor woningen geldt voor wegverkeer een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh. Voor binnenstedelijke wegen is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting Lden voor woningen 63 dB incl. aftrek. Voor buitenstedelijke wegen is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting Lden voor woningen 53 dB incl. aftrek. Een woonbestemming is niet mogelijk bij een geluidsbelasting boven de maximale grenswaarde. Andere niet geluidsgevoelige bestemmingen zijn wel mogelijk. Voor woningbouw met een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde kan in sommige gevallen bij Burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

De plangebieden van de kernen liggen in de zones van onder meer de A73 en Jan J. Ludenlaan (Heumen), Schonenburgseweg, Hoogstraat en Valkstraat (Overasselt), Broekstraat en N324 (Nederasselt) en Rijksweg (Molenhoek). Binnen de kommen geldt een 30 km/uur regime. Deze wegen zijn niet geluidgezoneerd.

Dit bestemmingsplan laat geen nieuwe woningbouwmogelijkheden en andere geluidsgevoelige functies toe. De extra bouwmogelijkheden waren al mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Bovendien worden geen nieuwe wegen, spoorwegen of bedrijventerreinen aangelegd. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.1.2 Industrie

Er is één bedrijf aan de Oude Boterdijk 27 in Heumen aanwezig die een 'geluidszone – industrie' heeft. Binnen deze zone mogen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd worden. De nog te bouwen woningen aan de Batavierenstraat dienen dan ook buiten deze zone gesitueerd te worden.

6.1.3 Spoorwegen

Het plangebied is niet in de zone van een spoorweg gelegen.

6.2 Hinderlijke bedrijvigheid

6.2.1 Agrarische bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor. In de omgeving van het plangebied zijn wel diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor Schoonenburgseweg 12 in Overasselt geldt ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij een afstand waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is een aparte aanduiding opgenomen. Er moet dan enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkte in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

Binnen het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De opgenomen bouwmogelijkheden zijn reeds eerder juridisch mogelijk gemaakt.

6.2.2 Niet-agrarische bedrijven

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die in principe moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Door het opnemen van een maximale milieucategorie in de regels en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de omgevingsvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

De aanwezige bedrijven vallen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. In het algemeen geldt dat bedrijvigheid in deze categorieën goed inpasbaar is in de woonomgeving en dat hinder naar omringende woningen relatief eenvoudig is te voorkomen.

Op één locatie aan de Oude Boterdijk 27 in Heumen is bedrijvigheid aanwezig die in een hogere milieucategorie (3.1) valt. Het betreft een historisch gegroeide situatie.

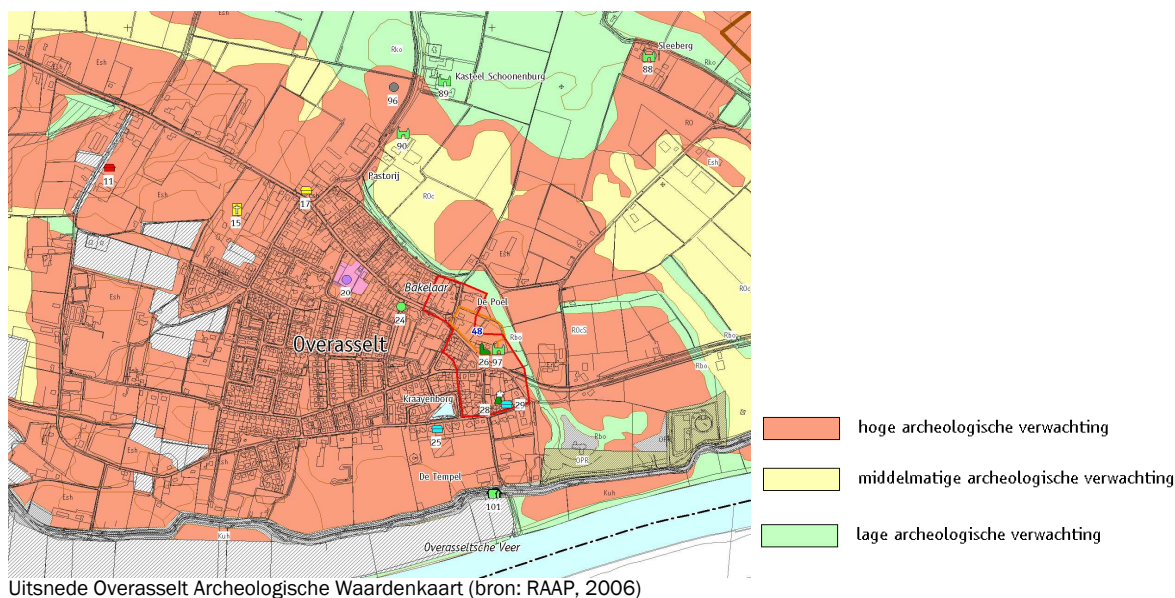
Het bedrijf heeft een geluidcontour waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. De nog te bouwen woningen aan de Batavierenstraat/Romeinenstraat (wel al opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan) mogen niet binnen de geluidzone van dit bedrijf worden gesitueerd.

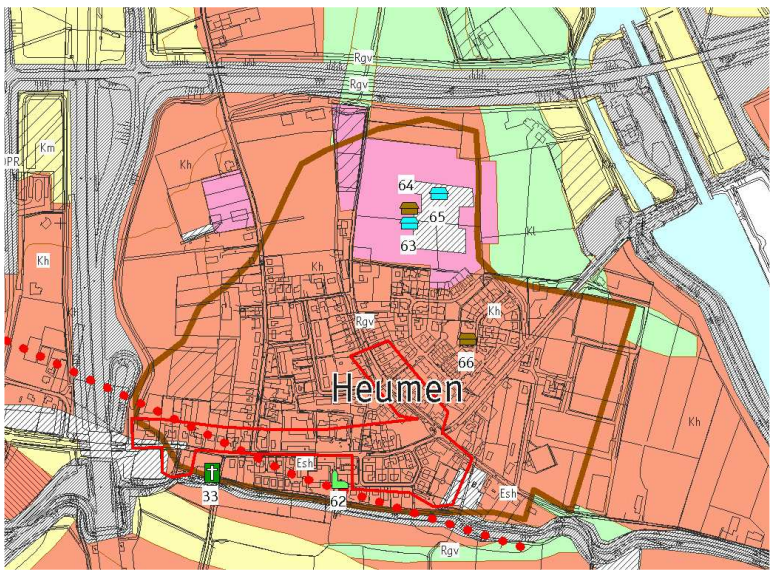
De toelaatbaarheid van bedrijven is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is een selectie gemaakt van toegestane bedrijven. Fysiek onmogelijke activiteiten (bijvoorbeeld railgebonden bedrijvigheid) en ongewenste functies als detailhandel en zelfstandige kantoren zijn uit de lijst gefilterd. Via afwijking kan een bedrijf worden toegestaan dat niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

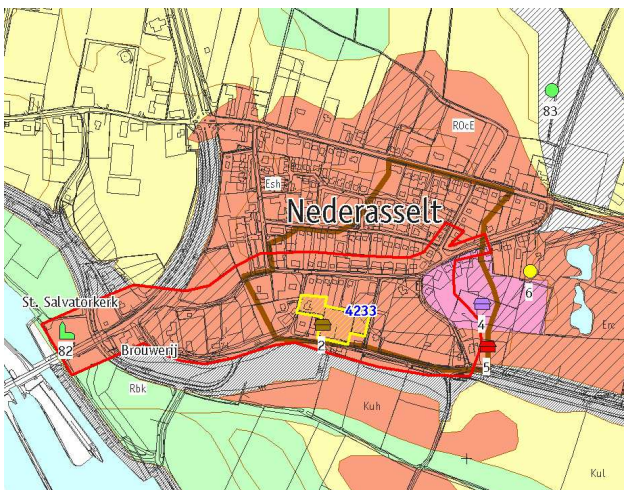
6.3.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in de bodem bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te behouden op de locatie. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en elders worden bewaard. Conform het verdrag van Malta, alsmede het streekplanbeleid en de recentelijk verschenen Kadernota Belvoir dient rekening te worden gehouden met archeologische waarden.

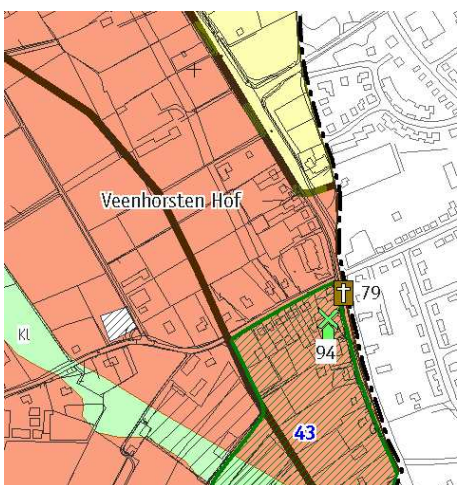




Uitsnede Heumen Archeologische Waardenkaart (bron: RAAP, 2006)



Uitsnede Nederasselt Archeologische Waardenkaart (bron: RAAP, 2006)



Uitsnede Molenhoek Archeologische Waardenkaart (bron: RAAP, 2006)

- hoge archeologische verwachting
- middelmatige archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting

Op de archeologische verwachtingskaart, opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau, wordt het overgrote deel van het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Een hoge, middelhoge of lage trefkans betekent dat verwacht mag worden dat de relatieve dichtheid van archeologische verschijnselen groot, middel of klein is.

De bekende waarden voor archeologie en de gebieden met een hoge en middelmatige verwachtingswaarde worden in het bestemmingsplan op een passende manier beschermd. Bij de bekende waarden gaat het om bescherming hiervan en om aantasting te voorkomen. Bij de te verwachten waarden gaat het erom de eventuele waarden te beschermen en vooraf na te gaan of eventuele waarden door ontwikkelingen worden verstoord.

In het bestemmingsplan zijn de gebieden met bekende archeologische waarde bestemd als 'Waarde - Archeologie'. Het betreft hier de gebieden nabij de Maasdijk in Nederasselt, het noordoosten van Overasselt en het gebied ten zuiden van de Molenstraat in Molenhoek. De gebieden worden beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. In de algemene wijzigingsbevoegdheden is een regeling opgenomen waarbij deze bestemming kan worden toegevoegd of verwijderd. Dit kan blijken uit archeologisch onderzoek ter plaatse op basis waarvan inzichten gewijzigd kunnen zijn en een aanpassing van deze bestemming noodzakelijk kan zijn.

De gebieden met een hoge of middelmatige verwachtingswaarde zijn conform de gemeentelijke erfgoedverordening bestemd als 'Waarde - Archeologische verwachting 1' of 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Deze gebieden worden eveneens beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij bouwaanvragen en aanlegvergunningen die een verstoring van respectievelijk meer dan 200 m² of 500 m² en dieper dan 0,40 meter met zich meebrengen. Waar onderzoek noodzakelijk is, is gebaseerd op het RAAP rapport 1216 van februari 2006, getiteld "Een archeologische verwachtingskaart met AMZ adviezen", gemeente Heumen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een beheerplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarom is er voor dit bestemmingsplan nu geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

6.3.2 Cultuurhistorie

In augustus 2012 is een cultuurhistorische analyse opgesteld op basis waarvan cultuurhistorisch karakteristieke panden in dit bestemmingsplan beschermd worden. De analyse 'Inventarisatie van rood erfgoed in de gemeente Heumen' is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorisch karakteristieke panden (rood erfgoed)

De in de 'Inventarisatie van rood erfgoed in de gemeente Heumen' opgenomen panden worden samen met de rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden als cultuurhistorische waardevol panden opgenomen. MIP staat voor Monumenten Inventarisatie Project. Anders dan rijks- en gemeentelijke monumenten zijn MIP-panden niet beschermd op grond van de Monumentenwet en worden daarom samen met andere beeldbepalende panden in het bestemmingsplan opgenomen.

De op de verbeelding opgenomen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, MIP-panden en beeldbepalende/waardevolle panden zijn weergegeven in bijlage 1. De MIP-panden en beeldbepalende/waardevolle panden zijn opgenomen met de aanduiding 'karakteristiek'. Daaraan is een beschermde regeling verbonden. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, die beschouwd kunnen worden als hooggewaardeerde elementen, zijn op de verbeelding weergegeven, maar deze kennen door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening een eigen beschermingsregime. Omgevingsvergunningvrij bouwen is niet van toepassing op gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.

De inventarisatie met beschrijvingen van de beeldbepalende/waardevolle panden is weergegeven in bijlage 2.

Cultuurhistorisch waardevolle groenelementen (groen erfgoed)

Groen erfgoed is al het historisch waardevolle groen dat door de mens is bedacht en aangelegd. Dit gaat van historische tuinen tot oude parken, van groenaanleg op oude begraafplaatsen tot kloostertuinen, van grafheuvels tot terpen, van villaparken tot tuindorpen, van lanen tot houtwallen, maar ook een heemtuin of het groen op verdedigingswerken. De karakteristieke en waardevolle groene cultuurhistorische elementen in de gemeente zijn geïnventariseerd.

Met name bomen vormen een belangrijke basis voor het groen binnen de gemeente Heumen. Ze versterken de structuur van wegen, pleinen en vormen ook alleenstaand vaak een bijzonder element. Aan de hand van criteria is een opname van de beeldbepalende bomen gedaan. Het behoud van deze bomen zorgt voor een waardevolle groenstructuur. Echter door bouwwerkzaamheden rondom de boom, intensief snoeien, of verwaarlozing kunnen ze zodanig beschadigen dat ze verwijderd moeten worden. De beeldbepalende bomen zijn door middel van een dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen. Door de opname in het bestemmingsplan worden de groeiplaats en omstandigheden van de boom beschermd.

Cultuurhistorische ensembles

Naast de solitaire panden en bomen zijn er ook cultuurhistorische ensembles te onderscheiden in de kernen. Een ensemble is een perceel overschrijdend gebied waarin gezichtsbepalend groen en rood erfgoed samenkomen. De cultuurhistorische ensembles zijn op de verbeelding opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristiek ensemble'.

De cultuurhistorische ensembles zijn opgenomen in de 'Inventarisatie van rood erfgoed in de gemeente Heumen'. Onderstaand worden de ensembles per kern benoemd.

Heumen

De oude N.H. begraafplaats en het R.K. Kerkhof

De oude N.H. begraafplaats en het R.K. kerkhof zijn historisch waardevol.

De Hervormde kerk, de begraafplaatsen en de Katholieke kerk met de pastorie en de huizen daarom heen

De N.H. kerk met begraafplaatsen, grafkruis en oude es en de R.K. kerk met pastorie, aangrenzende huizen en karaktervol groen vormen een fraai geheel en zijn historisch waardevol en beeldbepalend voor het dorpshart en de identiteit van Heumen en vormen één cluster met het dorpshart.

Het Rentmeester huis en de daarbij behorende tuinmuur

Het Rentmeesterhuis met muur, waarvan de historische structuur behouden is, en met een aanplant van waardevolle bomen en fruit, gelegen aan de eeuwenoude Maasdijk is beeldbepalend voor de entree van het dorp Heumen.

Overasselt

Het dorps hart met R.K. kerk en voormalige pastorie/gemeentehuis, R.K. begraafplaats

De R.K. kerk met pastorie en begraafplaats vormen samen een geheel als getuigenis van het overwegend R.K. karakter van Overasselt. De pastorie werd later gemeentehuis en is nu particulier bezit. Voor de pastorie staat een monumentale rode beuk. Het kerkhof wordt omzoomd door een beukenhaag die waarschijnlijk in 1893 werd geplant.

N.H. kerk met kerkhof en kosterij

Het oude kerkje was ooit de R.K. parochiekerk van Overasselt. Het werd gesticht door de Benedictijnen van St. Valery uit Noord Frankrijk die in Overasselt een priorij hadden. Met de Reformatie werd de kerk overgenomen door de protestantse gemeente van Overasselt. Het woonhuis naast de kerk was de kosterij (Valkstraat nr. 5). Bij de kerk is nog een knekelhuisje te vinden.

De Poel Garstkampseweg 4

De Poel aan de Garstkampsestraat was de belangrijkste boerderij die tot de priorij hoorde. Met de beeldbepalende aanplant van eiken en beuken vormt het een mooi en 'tijdloos' geheel.

Nederlands Hervormde pastorie

Het herenhuis Kasteelsestraat 8 is de voormalige domineeswoning. Het huis en tuin met monumentale bomen vormen een fraai geheel.

De Molenberg en het Piet van Kuppenveldplantsoen

Boerderij de Molenberg, Oude Kleefsebaan 25-27, hoort tot de oudste boerderijen van Overasselt. Boerderij en boomgaard vormen een aantrekkelijk ensemble. Het plantsoen aan de Oude Kleefsebaan en de Piet van Kuppenveldstraat stamt uit 1960. Het hoort bij de seniorenwoningen en is aangelegd ter gelegenheid van de boomplantdag. Het plantsoen bestaat uit twee dubbele rijen haagbeuken in de vorm van molenwieken met in het hart een plataan. Deze vorm werd gekozen vanuit de veronderstelling dat bij de tegenovergelegen boerderij de Molenberg ooit een windmolen stond. Historische bronnen hiervoor ontbreken echter. Het bestaan van een rosmolen bij de Molenberg is wel met zekerheid bekend.

De Tempel, Tempelstraat 14, Overasselt

Voormalige boerderij en veerhuis, ong. 18e eeuw, met omringende groenaanleg/boerenerv, en treures (>50jr.) aan overzijde.

Nederasselt

Lintbebouwing aan de Eindsestraat/ Broekstraat vanaf de Sluisweg tot aan het Kerklaantje

Dit cluster, waarvan een gedeelte buiten het bestemmingsplan valt, bezit waardevaste en waardevolle objecten, die samen een historische lintbebouwing vormen. Mede door de karakteristieke aanplant van knotwilgen, leilinden en walnoot vormt deze lintbebouwing een geheel en is zij een voorbeeld van de typisch agrarische bebouwing van een van de Maasdorpen.

Het dorps hart met R.K. Kerk, N.H. Kerk, kosterij en klooster.

Het Kerklaantje, de Hollestraat, het Klokstraatje, de Maasdijk en de Graafseweg vormen samen het historische dorpskarakter. De R.K. Kerk, N.H. Kerk, kosterij en klooster vormen samen met de karakteristieke en beeldbepalende beplanting van oude knotlinden, platanen, beuken, treuressen alsmede aanliggende tuinen en fruitboomgaarden één geheel. Zij zijn een getuigenis van het agrarische en religieuze leven, waarin economische, religieuze en recreatieve functies al eeuwen een ondeelbare eenheid vormen.

Pand Hollestraat 26, Nederasselt

Voormalige boerderij ong. 1900, met beuk (>50jr.).

Molenhoek

Molenhuis, Rijksweg 256-258, Molenhoek

Gemeentemonument met o.a. rode beuk.

Molen

Molens vormen karakteristieke landschapselementen die verwijzen naar de cultuurhistorie van Nederland. Binnen het plangebied is één molen aanwezig die invloed heeft op het te voeren beleid in het plangebied. Het betreft molen Zeldenrust te Overasselt.

Deze molen is in 1982 op de huidige locatie geplaatst. Het betreft een zogenaamde 'standerdmolen (gesloten)'. De molen is 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 de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan en houdt in dat er in de nabijheid van molens beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van nieuwe gebouwen.

6.4 Kwaliteit van de bodem

Voorafgaand aan het mogelijk maken van nieuwe woningbouwmogelijkheden moet een historisch bodemonderzoek naar eventuele verontreinigingen zijn verricht. Er dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit en eventuele consequenties ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan (kosten van sanering). Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient een verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Binnen het plangebied is sprake van bestaande situaties. Daarom is er voor deze gebieden geen bodemonderzoek noodzakelijk.

6.5 Waterhuishouding

Het waterrelevante beleid in voorliggend bestemmingsplan bestaat voornamelijk uit het goed juridisch-planologisch regelen van aspecten die, gegeven het consolideren van de bestaande situatie, betrekking hebben op water en de waterhuishouding. Het betreft daarbij het bestemmen van het water zelf en het mogelijk maken van toekomstige retentie binnen alle primaire bestemmingen.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Uitbreiding van verhard oppervlak vindt binnen het plangebied nauwelijks plaats. Met uitzondering van een zeer beperkt aantal ontwikkelingslocaties (allen op basis van vigerende rechten opgenomen in voorliggend bestemmingsplan) is binnen het plangebied sprake van bestaande situaties. Voor zover bekend zijn in deze gebieden geen knelpunten of saneringsgevallen met betrekking tot het aspect water bekend.

Om aan de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen kan het noodzakelijk zijn extra retentievoorzieningen te treffen in de toekomst. Alle primaire bestemmingen hebben hiertoe binnen de bestemmingsomschrijving tevens de ruimte geboden gekregen water alsmede voorzieningen voor de waterhuishouding te realiseren.

Gevolgen van het plan voor de waterhuishouding zijn marginaal, zoniet nihil, voor wat betreft de directe doorwerking van het bestemmingsplan; immers, het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Daar waar het bestemmingsplan toekomstige ontwikkelingen mogelijk maakt, zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met water. Eventuele (vervolg)afspraken bestaan uit het vragen om advies aan de waterbeheerder bij een aantal toekomstige ingrepen. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is dit expliciet geregeld.

In het kader van het vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' aan het Waterschap Rivierenland verzonden. Het waterschap heeft verzocht de ontbrekende A-watgangen en de rioolwaterpersleiding die door de kernen Heumen, Overasselt en Nederasselt loopt, op de juiste wijze op te nemen in het bestemmingsplan. De ontbrekende A-watgangen zijn beduidende watgangen, deze zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' en ter bescherming van de rioolwaterpersleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen.

6.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is dus geen onderzoek noodzakelijk.

6.7 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht.

Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Voorliggend bestemmingsplan is primair een consoliderend bestemmingsplan. Om die reden is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

6.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

6.8.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied is een tankstation aan de Hoogstraat in Overasselt aanwezig waar lpg wordt verkocht. Door Tauw bv is onderzoek verricht naar de risico's van dit tankstation (18 december 2008, kenmerk R005-4538932RTG-pla-V02-NL). Hierna volgt een samenvatting van de resultaten.

Plaatsgebonden risico

Het betreft een lpg-station met een doorzet van minder dan 1.000 m³/jr. De bijbehorende risicoafstanden zijn 45 meter voor de 10⁻⁶ contour en 150 meter voor het invloedsgebied rondom het vulpunt. Daarnaast geldt een 10⁻⁶/jr contour van 25 meter rondom de ondergrondse tank en een contour van 15 meter rondom de afleverzuil. Binnen de 45 meter straat zijn geen kwetsbare objecten aanwezig.

Groepsrisico

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen het invloedsgebied. Voor de nog te bouwen woningen op het perceel naast het tankstation is reeds onderzoek uitgevoerd naar de toename van het groepsrisico. Hierin is ook de verantwoording van de toename van het groepsrisico opgenomen.

6.8.2 Transport van gevaarlijke stoffen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied is op twee locaties sprake van relevant transport van gevaarlijke stoffen over de weg, de A73 ten westen van Heumen en de Rijksweg door Molenhoek. Ten westen van Nederasselt is een buisleidingen van de gasunie gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn deze verschillende vormen van gevaarlijk transport relevant. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, hoeft er nu geen onderzoek plaats te vinden.



Uitsnede risicokaart (Bron: nationale risicokaart, 2011)

6.9 Kabels en leidingen

In het plangebied bevindt zich een rioolwaterpersleiding die door de kernen Heumen, Overasselt en Nederasselt loopt. Ter bescherming van deze leiding is de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen. Verder zijn in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' is een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is positief bestemd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het opstellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan financieel/economisch uitvoerbaar is.

8 Overleg en zienswijzen

8.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het Waterschap Rivierenland heeft op 22 oktober 2012 een vooroverlegreactie ingediend. In deze reactie heeft het waterschap verzocht de in het plangebied aanwezige rioolwaterpersleiding op de juiste wijze op te nemen in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft het waterschap aangegeven dat de volgende (A-)watergangen ontbreken:

- aan de westzijde van Nederasselt ontbreekt een (deel beduikerde) A-watergang;
- aan de westzijde van Overasselt ontbreekt het beduikerde deel van de A-watergang langs de Oude Kleefsebaan;
- een beduikerde A-watergang langs de Maasstraat en Oude Boterdijk in Heumen ontbreekt.

Ten behoeve van de rioolwaterpersleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen. De beduikerde watergangen zijn opgenomen in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'.

Het waterschap heeft tevens verzocht een waterberging aan de noordzijde van de kern Heumen op te nemen en om de bestemmingen in het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan 'Heumen-Noord III'. De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan, waarmee de verzochte wijzigingen niet meer binnen het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' vallen.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 februari 2013 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende de periode van tervisielegging zijn acht zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de notitie 'Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Een aantal van de zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Naast aanpassingen ten gevolge van de zienswijzen is ook een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In het raadsbesluit, dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen, is een overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

