



• Consultants
• Archineers
• Managers

Ruimtelijke Onderbouwing

TER INZAGE
30-05-2013
Gemeente Heumen

GEMEENTE HEUMEN MALDEN, BOLDER 18, WIJZIGING GEBRUIK

In opdracht van: Gemeente Heumen
Kerkplein 6
6581 AC Malden

Projectnummer : 2012066
Status : **Definitief**
Datum : woensdag 17 april 2013
Ingenieursbureau Archicom BV
Ir. R. Bruggeman, architect
Ir. T.C. Horstink, development manager
Opsteller: Ing. R. Roxs, architectural engineer
Bestandsnaam : 2012066_Ruimtelijke onderbouwing V0.2

Archicom. Consultants + Archineers + Managers

Science Park Eindhoven Ekkersrijt 5001, 5692 EB Son, Postbus 1328, 5602 BH Eindhoven
Tel +31 (0)40 267 72 72, Fax +31 (0)40 267 72 99, E-mail info@archicom.nl, www.archicom.nl
Van Lanschot Bankiers, rek. nr. 22.69.04.784, KvK Eindhoven nr. 17063117, BTW nr. NL8125.82.731B.19

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	4
2.	Ruimtelijke EN functionele structuur	5
3.	Vigerende bestemmingsplan	8
4.	Te doorlopen procedure	9
5.	Toelichting Bouwplan	10
5.1	Bouwwolume	10
5.2	Bouwregelgeving	11
5.3	Ruimtelijke impact	11
5.4	verkeer en parkeren	11
5.5	Duurzaamheid	13
5.6	Bereikbaarheid	14
6.	Beleidskader En regelgeving	15
6.1	Nationaal beleid	15
6.2	Provinciaal Beleid	15
6.3	Gemeentelijk beleid	15
6.4	Milieu & Omgevingsaspecten	15
6.5	Archeologie	16
6.6	Flora en Fauna	16
6.7	Waterhuishouding	16
7.	Economische Uitvoerbaarheid	17
8.	Overleg en Inspraak	18
8.1	Overleg	18
8.2	Inspraak	18

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op bedrijventerrein Sluisweg te Malden, gemeente Heumen, is in de zomer van 2012 een bedrijfspand door brand verwoest. De toenmalige gebruiker(s) hebben – noodgedwongen door de impact van de brand – hun bedrijfsactiviteiten ter plaatse moeten beëindigen. Het afgebrande gedeelte is gesloopt en de eigenaar van de locatie is voornemens om het nog resterende gedeelte van het bedrijfspand eveneens te slopen.



De locatie is gelegen in de gemeente Heumen op de kruising van de Bolder en Schutkolk. Op de afbeelding het rood gearceerde gedeelte.
Bron: Google Earth

De onderhavige locatie heeft als adres Bolder 18 en als kadastraal kenmerk Heumen, sectie C 2556 en 2357 met een totale oppervlakte van 6.768 m² en wordt in deze ruimtelijke onderbouwing aangeduid met: “het plangebied”.

Vanuit bedrijfseconomische en ruimtelijke redenen is een snelle herbouw gewenst. De eigenaar is hierover in overleg getreden met gemeente Heumen/Malden en heeft hiertoe de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw.

Dit nieuwe bedrijfsgebouw past volledig binnen het huidige, vigerende bestemmingsplan waardoor een (bouw)vergunning zonder meer verleend zou kunnen worden.

Echter, één van de voorgenomen gebruiksfuncties is strijdig met de mogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt. De initiatiefnemer is hierover in overleg getreden met de gemeente. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief, is de gemeente genooddaakt om een aanvullende besluitvormingsprocedure te doorlopen, te weten een Projectafwijkingsbesluit conform de vergunning WABO artikel 2.12 lid 1 sub A onder 3.

Een deel van het nieuw te ontwikkelen pand wordt gebruikt voor een 'Binnenspeeltuin' waar de gebruiksclassificatie 'bijeenkomstfunctie' op van toepassing is. Dit leidt er tevens toe dat ook ten aanzien van de bouwregelgeving (bouwbesluit) het bouwplan aan strengere eisen (isolatie, brandveiligheid e.d.) wordt getoetst. De gemeente is bereid hieraan mee te werken door het verlenen van een buitenplanse omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te kunnen wijken.

In het kader van een zorgvuldige besluitvorming en belangenafweging voor belanghebbenden, gaat deze ruimtelijke onderbouwing in op de mogelijke consequenties en impact van een projectafwijkingsbesluit op de omgeving. Daartoe wordt bekeken in hoeverre het verlenen van medewerking aan het initiatief strijdig is ten aanzien van de huidig toegestane activiteiten.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld en gemotiveerd dat er geen hinder / overlast optreedt voor de omgeving en het beoogde gebruik niet strijdig is met de huidig toegestane activiteiten.

1.2

LEESWIJZER

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke en functionele structuur.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het vigerende bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de te doorlopen procedure.
- Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het bouwplan.
- Hoofdstuk 6 gaat in op relevante beleidskaders, milieu- en omgevingsaspecten en toetsingskaders
- Hoofdstuk 7 behandelt de economische uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 8 benoemt de te doorlopen procedures ten aanzien van overleg en inspraak.

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in en om het plangebied beschreven. Het nieuw te ontwikkelen pand is gelegen in gemeente Heumen op de kruising van Bolder en Schutkolk. Schutkolk is een doodlopende straat die overgaat in een zandpad dat is gelegen in een natuurgebied. Bolder is een rustige straat waaraan een aantal kleine bedrijven zijn gelegen. Hieronder een aantal impressies van de straten.



*Boven: Schutkolk, het doodlopende gedeelte van Schutkolk. Rechts de kavel.
Deze straat is ruim opgezet met een 12-tal parkeerplaatsen in de lengte van de kavel.*

Project : PROJECT HEUMEN
Subject : Ruimtelijke onderbouwing
Status : Definitief
Version date : 16-04-2013
Filename : 2012066_Ruimtelijke onderbouwing V0.22



Links: Het hoekpunt van Bolder en Schutkolk waar een ruime hoek is gemaakt middels een andere kleur bestrating, zodat het kavel niet direct aan de hoofdweg ligt.



Boven: Bolder met links een gedeelte van het afgebrande pand. Een brede straat met aan de linkerzijde een aantal parkeerplaatsen (#9 in de lengte van de kavel).

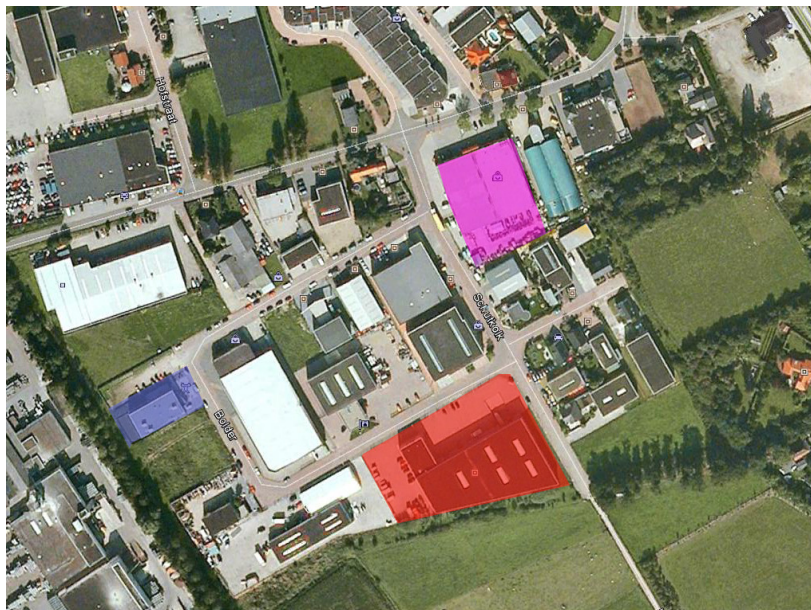
2.1.1 Groen- en waterstructuur

Op het bedrijventerrein Sluisweg is op een aantal plekken structureel groen aanwezig. Ten noorden, zuiden en zuidoosten van het bedrijventerrein bevinden zich groenstroken. De Sluisweg zelf heeft een relatief groen karakter door bomenrijen aan de zijden van de weg en door de aanwezigheid van percelen met groene tuinen. De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Ten oosten van de betonfabriek en Sluisweg 20 ligt een waterloop. De waterloop is opgenomen in de bestemming 'Water'. Ten westen van het bedrijventerrein bevindt zich het Maas-Waalkanaal.

2.1.2 Infrastructuur

Het bedrijventerrein Sluisweg wordt ontsloten door de Sluisweg op de Rijksweg N271. Sluisweg vormt de centrale ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. Steiger en Hofstraat sluiten aan de noordzijde op de Sluisweg aan, waarbij Steiger een lusvorm heeft. De Schutkolk vormt de zuidelijke ontsluiting op de Sluisweg. Bolder sluit lusvormig aan op Schutkolk. De wegen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

2.1.3 Huidig gebruik



*Boven: Op bovenstaande foto staan een aantal functies ingekleurd.
In het roze Praxis (bouwmarkt).
In het blauw een fitnesscentrum. Tevens zijn er een aantal woningen in het gebied aanwezig.*

2.1.4 Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat de omgeving van het plangebied zich kenmerkt door functiemenging en dat de straten zeer ruim zijn opgezet.

3. VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt onderdeel uit van het (ontwerp)bestemmingsplan:
 Bedrijventerreinen De Hoge Brug, Taaiendijk en Sluisweg (11 februari 2013).

Sluisweg

Het bedrijventerrein Sluisweg ligt ten zuiden van de kern Malden en wordt in het noorden begrensd door de Jan J. Ludenlaan en door de Oosterkanaaldijk in het westen. In het noordoosten wordt de begrenzing gevormd door de Sluisweg en in het oosten en zuiden door agrarische percelen. Het bedrijventerrein is in de jaren 90 ontwikkeld, omdat er op de overige bedrijventerreinen in de gemeente geen ruimte meer was om aan de vraag voor nieuwe vestiging van bedrijven te voldoen. Het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit kleinschalige, deels consumentgerichte bedrijvigheid, die hoofdzakelijk lokaal en in mindere mate regionaal is georiënteerd.

Met name in het oosten van het plangebied zijn veel kleinschalige bedrijven te vinden. In het westen van het bedrijventerrein is een betonfabriek aanwezig. Daarnaast zijn op het bedrijventerrein een aantal bedrijfsverzamelgebouwen gevestigd. We treffen bovendien een grote detailhandelsvestiging (bouwmarkt) aan met een publiek-aantrekkelijke functie en een sportcentrum met een zogeheten 'bijeenkomstfunctie'.

De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen, veelal afgedekt met een plat dak. Het bedrijventerrein is opgenomen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Op enkele locaties zijn woonbestemmingen opgenomen. De toelaatbaarheid van bedrijven op het bedrijventerrein Sluisweg is ook gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Afhankelijk van de afstand tot de aanwezige bedrijfs- en burgerwoningen zijn op het bedrijventerrein ook bedrijven in de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 toegestaan.



Op de onderhavige locatie is het volgende mogelijk:

-Bebouwingspercentage:	70 %
-Bouwhoogte:	12 m
-Afstand tot erfgrans	
Zijdelings:	3 m
Voorgevel:	7 m
Milieucategorie: t/m categorie	4.1
Bestemmingsfunctie: bedrijventerrein	

4. TE DOORLOPEN PROCEDURE

Functieverandering

Om de functieverandering van een deel van het bestaande pand planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure voor een buitenplanse omgevingsvergunning ex artikel 2.12 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen (lid 1 sub A onder 3).

Wordt gekozen voor afwijking van het bestemmingsplan door middel van het Wabo-projectafwijkingsbesluit dan is een Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad nodig (art. 2.27 Wabo jo art. 6.5 Bor). De gemeenteraad zal hiertoe worden verzocht.

Een projectafwijkingsbesluit op basis van de Wabo mag worden verleend indien:

- A: Wordt voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke onderbouwning.
- B: Er geen sprake is van strijd met het provinciaal of nationaal ruimtelijk beleid.
- C: Er geen sprake is van strijd met relevante wet- en regelgeving.

Een complete herziening van het bestemmingsplan zou disproportioneel zijn, omdat de afwijking zeer marginaal is en het bouwplan in ruimtelijk opzicht niet afwijkt van de huidige toegestane mogelijkheden. De afwijking heeft enkel betrekking op de gebruiksbestemming.

Daarnaast is het nauwelijks denkbaar dat belanghebbenden überhaupt in hun belangen geschaad worden en is een bestemmingswijziging tijdrovend en kostbaar. Vanuit economische uitvoerbaarheid en de haalbaarheid van het initiatief zou het doorlopen van een bestemmingswijziging de belangen van de initiatiefnemer schaden.

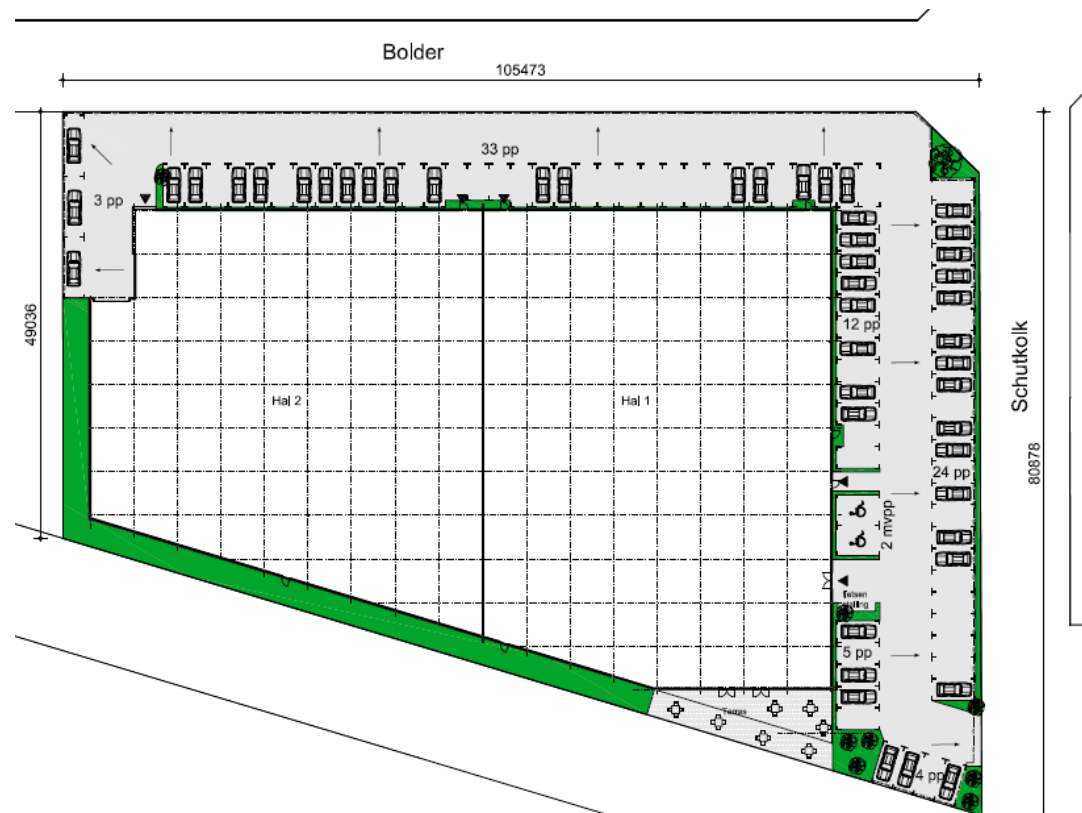
Om bovenstaande redenen acht gemeente Heumen het doorlopen van een projectafwijkingsbesluit verantwoord.

5. TOELICHTING BOUWPLAN

5.1 BOUWVOLUME

Het bouwplan van de initiatiefnemer bestaat uit één bouwvolume met een hoogte tot circa 8 meter en een vloeroppervlakte van circa 4200 m² bruto. Hiermee is het bouwplan volledig passend binnen het huidige bestemmingsplan. Het bouwvolume wordt conform het vigerende bestemmingsplan binnen het toegestane bouwvlak gesitueerd, waardoor tevens aan het bebouwingspercentage en de minimale afstanden tot de zijdelingse erfgrenzen wordt voldaan. Op basis van de eisen is het bouwplan vanuit ruimtelijk oogpunt vergunbaar.

Het bouwvolume wordt opgedeeld in twee verhuurbare gebouwdelen.



In hal I wordt een binnenspeeltuin gevestigd. Hierop is de functieverandering ook van kracht.

5.2 BOUWREGELGEVING

Een binnenspeeltuin wordt in de bouwregelgeving (bouwbesluit) aangemerkt als een bijeenkomstfunctie voor meerdere personen waardoor er strengere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld constructieve veiligheid, aanwezige (sanitaire) installaties en brandveiligheid ten opzichte van de reeds toegestane industriefunctie. Deze, voornamelijk (technische) eisen, vallen buiten het kader van het projectafwijkingbesluit. Het bouwplan wordt hierop door gemeente, tijdens de reguliere omgevingsvergunningsprocedure, getoetst.

5.3 RUIMTELIJKE IMPACT

De ruimtelijke impact heeft betrekking op verkeer en parkeren. Bij de bijeenkomstfunctie bezoeken meer auto's het pand dan wanneer sprake is van een industriefunctie. Tijdens het ontwerp is hier rekening mee gehouden. Voor nadere informatie zie hoofdstuk 'Verkeer en Parkeren'.

Hal II wordt een hal met industriefunctie zoals ook op het voormalige pand van toepassing was. Hiertoe hoeft geen projectafwijkingbesluit te worden genomen.

5.4 VERKEER EN PARKEREN

5.4.1 Verkeer

De ontsluiting van het perceel geschiedt via (minimaal) twee in- en uitritten. Eén inrit wordt gesitueerd aan Bolder, de andere aan Schutkolk. De inrit aan Schutkolk doet hoofdzakelijk dienst als ingang voor de binnenspeeltuin. De inrit aan Bolder als ingang voor de gebruiker(s) van Hal II.

De verkeersintensiteiten zijn dermate laag dat hier niet aan gerekend hoeft te worden.

5.4.2 Parkeren

Parkeerkencijfers

Het CROW is in Nederland het instituut dat beleidsmakers zoals overheden en planologen adviseert over parkeerkentallen. In haar publicatie "ASVV 2012" zijn deze parkeerkencijfers opgenomen. Deze cijfers geven een aanbeveling voor het aantal op te nemen parkeerplaatsen bij nieuwbouw of bij functieverandering van panden. Doordat het bestemmingsplan geen eisen stelt aan het aantal parkeerplaatsen, is initiatiefnemer met gemeente Heumen overeengekomen dat de richtlijnen van het CROW als toetsingscriteria worden gehanteerd. Daarbij wordt opgemerkt dat bij het benodigd aantal parkeerplaatsen ook naar de directe omgeving en buiten het plangebied mag worden gekeken. Initiatiefnemer en gemeente Heumen hebben gesteld dat het minimaal benodigd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dient te worden, dus binnen het plangebied.

Uitgangspunten bij bepaling parkeerkencijfers:

- Gemeente Heumen is een niet-stedelijke gemeente.
- De locatie is gelegen in "rest bebouwde kom".
- Realisatie van 2200 m² kinderspeelhal van gemiddelde grootte.
- Realisatie van een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf van 1900m².

Berekening

Parkeerkencijfer kinderspeelhal: minimaal 2,2 en maximaal 7,2 parkeerplaatsen per 100 m2 bruto vloeroppervlakte.

Parkeerkencijfer arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf: minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaatsen per 100m2 bruto vloeroppervlakte.

	min.	max.
kinderspeelhal	48,4	158,4
bedrijfshal	15,2	24,7
totaal	63,6	183,1

Aanwezigheidspercentages

Beide functies hebben op verschillende tijdstippen in de week hun maximale parkeerbehoefte. De aanwezigheidspercentages voor bedrijven zijn terug te vinden in de publicatie "ASVV 2012". Voor indoorspeeltuinen zijn geen aanwezigheidspercentages genoemd. Hiervoor is een aanname gedaan die overeenkomt met de aanwezigheidspercentages voor de functie "sportfunctie buiten". De totale parkeervraag ziet er dan als volgt uit:

	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koopav ond	zaterdag dag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
speelhal	25%	25%	50%	50%	100%	25%	100%

Op basis van de aanwezigheidspercentages kan met enige zekerheid worden gezegd dat de maximale parkeerbehoefte ontstaat op zaterdag- en zondagmiddag. Op deze tijdstippen heeft alleen de indoorspeeltuin een parkeervraag.

Conform het gestelde betekent dit dat minimaal 48,4 (afgerond 49) parkeerplaatsen op eigen terrein, dus binnen het plangebied, moeten worden gerealiseerd om aan de berekende parkeerbehoefte volgens de CROW-kencijfers te kunnen voldoen.

Initiatiefnemer heeft in het voorliggende ontwerp circa 80 parkeerplaatsen op eigen terrein (dus binnen het plangebied) voorzien, waardoor er ruimschoots wordt voldaan aan de toetsingscriteria en het berekende minimum van 48,4 parkeerplaatsen. Direct grenzend aan het plangebied zijn daarnaast 21 openbare parkeerplaatsen aanwezig.

Fietsenstalling

De locatie is gelegen op een industrieterrein waardoor er relatief veel vrachtverkeer is. Het is, gelet op de doelgroep, niet te verwachten dat veel bezoekers met de fiets komen. Er wordt gerekend met een percentage van 20%. Bij een stallingsmogelijkheid van 20 á 40 fietsen wordt voldaan aan de vraag. Op eigen terrein is genoeg ruimte aanwezig voor het stallen van fietsen.

5.4.3

Conclusie

Zowel de (geringe) verkeersintensiteit als het parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van het initiatief en voor de overige bedrijven en belanghebbenden in de directe omgeving.

5.5

DUURZAAMHEID

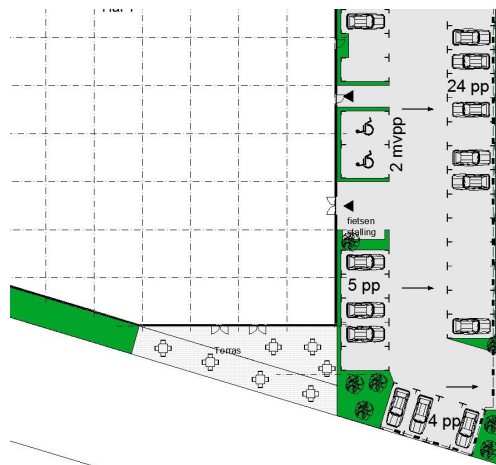
De initiatiefnemer heeft de duurzaamheidsbeginselen stevig in de ambities en plannen verankerd. Daarbij wordt duurzaamheid integraal benaderd van visie naar concept naar uitwerking (ontwerp & realisatie) en als allerbelangrijkste het gebruik. Zo wordt rekening gehouden met toekomstige gebruiksmogelijkheden door afmetingen, materialisatie en uitrusting af te stemmen op een zo flexibel/multifunctioneel mogelijk gebruik. Ook wordt verder gekeken dan een platte vastgoedinvestering door de gebruiks- en exploitatiefase mee te nemen in de rentabiliteit en haalbaarheidsberekeningen van investeringen. Omdat sprake is van toetsing aan het nieuwe bouwbesluit, moet voldaan worden aan de laatste en geldende inzichten ten aanzien van isolatie, energiezuinigheid en duurzaamheid met betrekking tot de materialisatie. Daarbij brengen de ontwerpende en uitvoerende partijen ervaringskennis in ten aanzien van BREEAM toetscriteria om de gebouwde omgeving èn duurzamer èn energiezuiniger te maken.

Een aantal aspecten met betrekking tot duurzaamheid zijn ook:

- Extra aanplant en groene inrichting (dit was op het oude plan totaal niet het geval).
- Hergebruik van materialen.
- Extra isolatie en kierdichting.
- Er wordt een voorbereiding getroffen voor duurzame technieken (bijv. zonnecellen op het dak).
- Waterbesparing.
- Beperkte buffering van regenwater.
- Energiezuinige verlichting.
- Extra benutting van natuurlijk daglicht via gevel en dak.
- Verantwoord materiaal gebruik.
- Creëren van massa t.b.v. warmte/koude buffering (accumulatie).
- Zonering van het pand in verschillende gebruiksgroepen, zodat installaties ook apart ingeregeld kunnen worden.
- Instructie aan de toekomstige gebruikers om het gebouw ook doelmatig en efficiënt te gebruiken.

5.6 BEREIKBAARHEID

Het plan is maximaal afgestemd op de behoeftes, bereikbaarheid en toegankelijkheid voor mindervalide personen. En voornamelijk ook de kinderen want die staan centraal in het gedeelte van de binnenspeeltuin. 2 Mindervalide parkeerplaatsen zijn zo dicht mogelijk bij de ingang gesitueerd. De entree is gelijkvloers met minimale drempels en deuren van voldoende breedte. Tevens is een mindervalide toilet (Miva) conform de wettelijke afmetingen voorzien en zijn extra aansluitpunten (wandcontactdozen) voor het opladen van scootmobiel aanwezig.



6. BELEIDSKADER EN REGELGEVING

In verband met een goede ruimtelijke onderbouwing, dient beoordeeld te worden of het initiatief strijdig is met nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

6.1 NATIONAAL BELEID

Voor de beschrijving van het nationaal beleid verwijzen wij naar het (ontwerp) bestemmingsplan. Er is geen reden om aan te nemen dat het initiatief strijdig is met het nationaal beleid.

6.2 PROVINCIAAL BELEID

Voor de beschrijving van het provinciaal beleid verwijzen wij naar het (ontwerp) bestemmingsplan. Er is geen reden om aan te nemen dat het initiatief strijdig is met het provinciaal beleid. Integendeel, het versterkt de economische lokale structuur en gaat leegstand op bedrijventerreinen met het risico op achteruitgang van de ruimtelijke en economische kwaliteit juist tegen.

6.3 GEMEENTELIJK BELEID

Voor de beschrijving van het gemeentelijk beleid verwijzen wij naar het (ontwerp) bestemmingsplan. Er is geen reden om aan te nemen dat het initiatief strijdig is met het gemeentelijk beleid. Integendeel, het initiatief draagt juist bij aan de economische lokale structuur en versterkt de levendigheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van het huidige bedrijventerrein.

6.4 MILIEU & OMGEVINGSASPECTEN

Ten aanzien van eventueel benodigde relevante en actuele onderzoeken en rapportages wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

6.4.1 Bodem:

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

6.4.2 Wegverkeerslawaa:

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

6.4.3 Milieuzonering:

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

6.4.4 Luchtkwaliteit:

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

6.4.5 Externe veiligheid:

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.



Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plan geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn. Ook zijn er bij gemeente Heumen geen andere risicobronnen bekend die planologisch mogelijk gemaakt zijn en die van belang zijn voor de beoordeling van het plan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.5 ARCHEOLOGIE

Aangezien het pand op een plaatst komt te staan waar het afgebrande pand eerst stond is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Er wordt geen nieuwe bodem geroerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.6 FLORA EN FAUNA

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op de locatie van het afgebrande pand. Er zijn dan ook geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

6.7 WATERHUISHOUDING

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing en terreininrichting neemt het verhard oppervlakte niet toe en zijn compenserende maatregelen in het kader van waterberging niet aan de orde.

Project : PROJECT HEUMEN
Subject : Ruimtelijke onderbouwing
Status : Definitief
Version date : 16-04-2013
Filename : 2012066_Ruimtelijke onderbouwing V0.22



7. **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft door gemeente Heumen geen investering gedaan te worden. De kosten die door gemeente Heumen worden gemaakt voor het voeren van de planologische procedure, zijn opgenomen in de verschuldigde leges.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 OVERLEG

In het BRO is opgenomen dat gemeente Heumen bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling dient te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en water-beheerder en met de provinciale en rijksdiensten die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Onderhavig initiatief betreft enkel een functiewijziging van een deel van een nieuw te bouwen pand op een bestaande locatie waar het bestaande pand is afgebrand. Hiertoe is formeel overleg niet noodzakelijk en volstaat algemene publicatie en een kennisgeving

8.2 INSPRAAK

Het formele besluit in het kader van de buitenplanse omgevingsvergunning / het projectafwijkingsbesluit wordt in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Te zijner tijd worden eventueel ingediende zienswijzen bij verdere besluitvorming betrokken.