

Bestemmingsplan 'Nederasselt, Coehoornhof'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Nederasselt, Coehoornhof'

Toelichting

Gemeente Heumen

Vastgesteld

06 april 2017

NL.IMRO.0252.NEbpCoehoornhof-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en plangrenzen	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4.	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2.	Het plan	8
2.1.	Huidige situatie plangebied en omgeving	8
2.2.	Planbeschrijving	10
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	22
4.1.	Stedenbouwkundige afweging	22
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3.	Water	26
4.4.	Flora en fauna	29
4.5.	Verkeer en parkeren	32
4.6.	Kabels, leidingen en straalpaden	33
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	34
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	34
5.2.	Geluid	34
5.3.	Luchtkwaliteit	36
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	36
5.5.	Externe veiligheid	38
5.6.	Milieueffectrapportage	39
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	41
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving	43
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	43
7.2.	Toelichting op de verbeelding	43
7.3.	Toelichting op de regels	43
Bijlagen		45

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

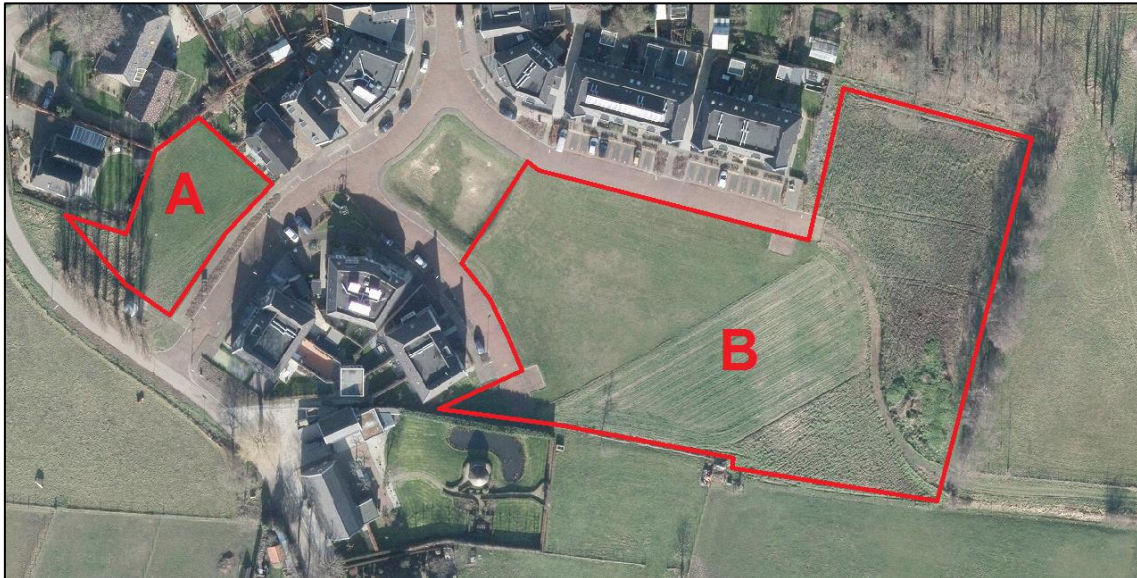
Gemeente Heumen is voornemens om de kern Nederasselt uit te breiden met maximaal twintig woningen ter plaatse van de Coehoornhof. Op deze locatie ten zuidoosten van Nederasselt heeft in het recente verleden al een geleidelijke, stapsgewijze uitbreiding plaatsgevonden. De beoogde ontwikkeling ziet op het realiseren van tien betaalbare huur/koopwoningen met een hoogte van 7,5 meter en tien duurdere woningen (vrijstaand en tweekappers) op basis van collectief-particulier opdrachtgeverschap.

Deze uitbreidingslocatie is reeds in het vigerend bestemmingsplan als uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Bij uitwerking staan Burgemeester en wethouders hiermee bij recht woningbouw in het betreffende deel van het plangebied toe. Hierbij moeten de uitwerkingsregels in acht worden genomen. De bouw- en goothoogten van de te realiseren woningen overschrijden echter de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan. Om die reden wordt middels dit nieuwe bestemmingsplan het planvoornemen realiseerbaar.

De gemeente Heumen heeft op 29 september 2015 ingestemd met het opstellen van dit bestemmingsplan. Middels het opstellen van dit bestemmingsplan wordt een juridische basis geboden voor onderhavige ontwikkeling.

1.2. Ligging en plangrenzen

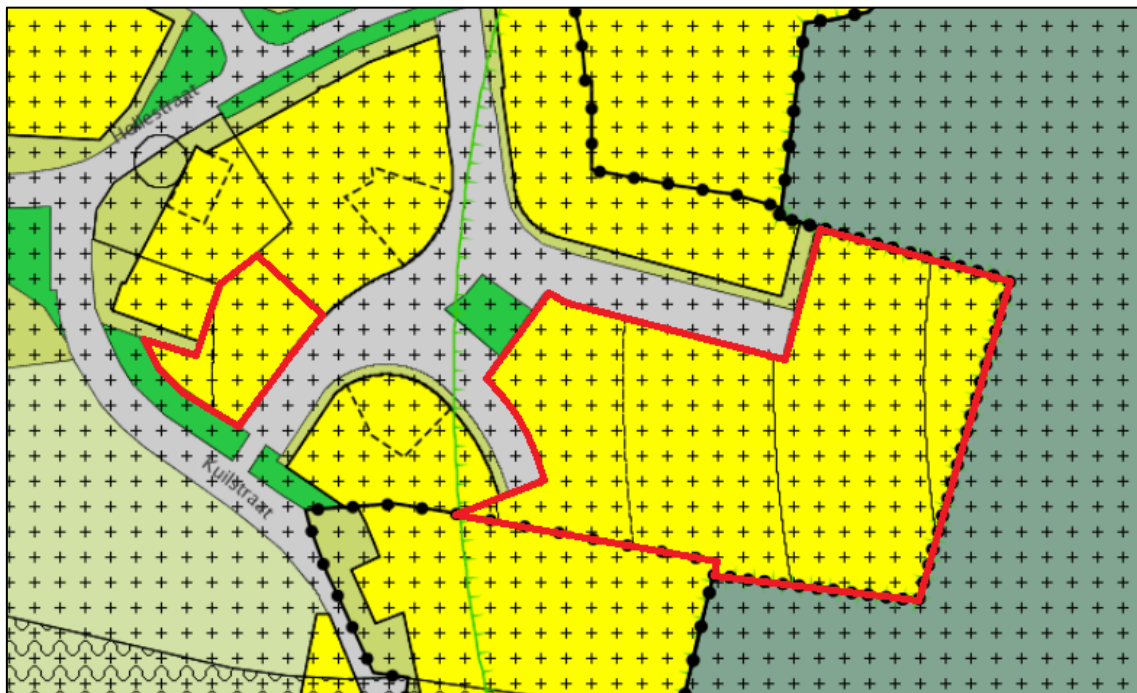
Het plangebied ligt in het zuidoostelijke deel van Nederasselt, grenzend aan het buitengebied van de gemeente Heumen. De voorgenomen ontwikkellocaties zijn opgedeeld in plangebied A en B. Locatie A wordt begrensd door de Hollestraat in het zuidwesten. De Coehoornhof aan de zuidoostzijde geldt als ontsluiting. De noordzijde grenst aan reeds aanwezige kavels behorende bij woningen aan de Hollestraat. De Coehoornhof is ook de beoogde ontsluiting voor locatie B. Deze planlocatie is gelegen in het uiterste zuidoosten van de kern en wordt aansluitend aan de reeds recentelijk gerealiseerde woningen gebouwd.



Satellietfoto ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Woongebieden Heumen” dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De plangebieden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Wonen - Uit te werken’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’ voor beide locaties.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Woongebieden Heumen’(plangebieden in rood omlijnd)

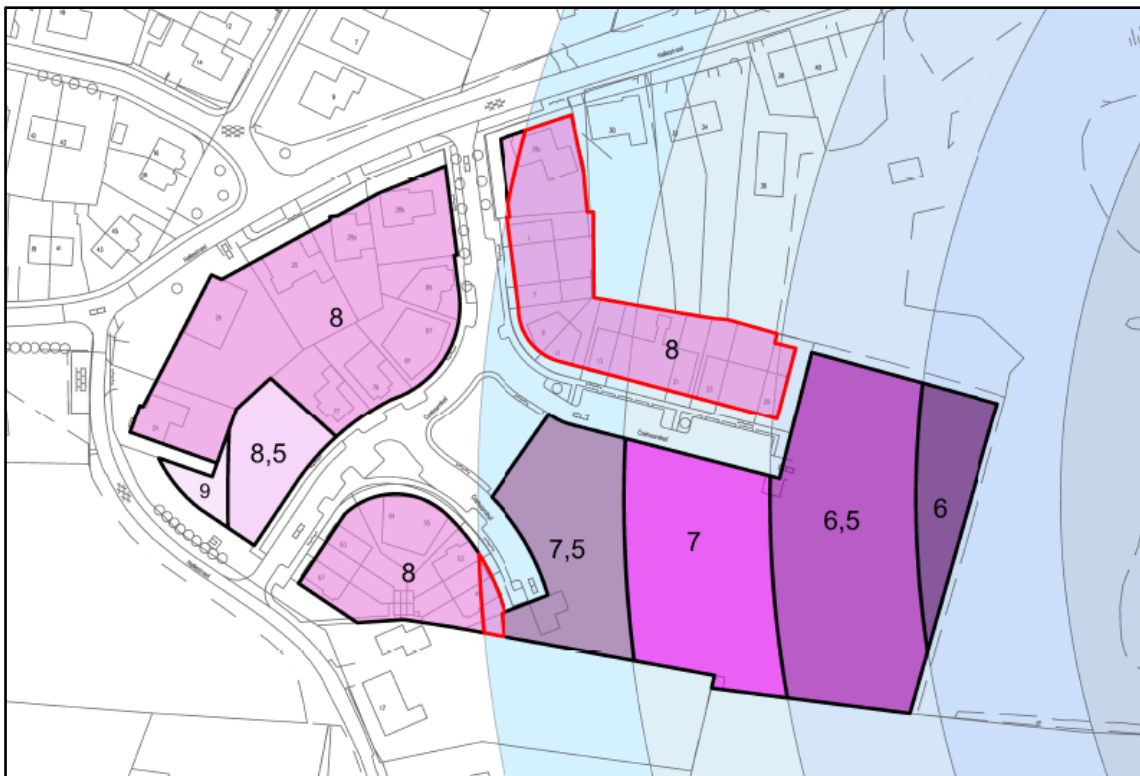
De op de plankaart voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur;
- b. wegen, straten, wandel- en fietspaden;
- c. parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
- d. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bebouwing, tuinen en erven.

De maatvoering in het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van de goot- en bouwhoogte verschilt vanwege de aanwezigheid van een molenbiotoop via de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Deze zone fungeert als bescherming van de molen als landschapsbepalend element. Dit betekent concreet dat hoe verder van de molen wordt gebouwd, hoe hoger de goot- en bouwhoogte mag zijn, zoals ook op navolgende figuur is weergegeven.

De ontwikkeling van de woningen is echter niet mogelijk binnen dit vigerende bestemmingsplan, omdat de maximale goot- en bouwhoogte met het planvoornemen wordt overschreden op bepaalde plekken. Om die reden is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan. Met dit bestemmingsplan wordt het planvoornemen om maximaal twintig woningen te realiseren juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



Maatvoering goot- en bouwhoogte vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Heumen'

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Nederasselt, Coehoornhof' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Het plan

2.1. Huidige situatie plangebied en omgeving

Omgeving

De ruimtelijke hoofdstructuur van Nederasselt is tot stand gekomen tussen de historische lintbebouwing aan de Broekstraat (N846) en de Maasdijk. Het dorp is gelegen op een lichtelijk hoger gelegen terp ten noorden van de Maas tussen de gebieden die nu bekend staan als de uiterwaarden en het Broek. Ten westen van de kern loopt de N324. Ten oosten van het dorp staat de Maasmolen, een standerdmolen uit de 18^e eeuw. Deze molen is omgeven door groenstructuren, en wordt beschermd middels een molenbiotoop.

Het plangebied maakt strikt genomen onderdeel uit van de uitbreiding van Nederasselt. Deze uitbreiding is voorzien aan de Coehoornhof, een ontsluiting voor woonverkeer. De reeds gerealiseerde woningen zijn recentelijk gebouwd, en betreffen met name rijwoningen, maar ook enkele vrijstaande woningen, alsook gestapelde woningen. Het plangebied grenst aan het buitengebied, waardoor er veel groen aanwezig is in de directe omgeving van het plangebied.

De woonfunctie is de belangrijkste functie in Nederasselt. Het wonen vindt voornamelijk plaats in vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Naast woningen zijn er ook enkele voorzieningen aanwezig, zoals een dorps huis, een basisschool, een opvanghuis, een kerk en een begraafplaats. Binnen Nederasselt zijn twee bedrijven aanwezig, een hondenpension en een cafetaria.

Plangebied

Het plangebied is opgedeeld in twee locaties, locatie A en locatie B. Locatie A wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Hollestraat. De begrenzing wordt middels een bomenrij (populieren) benadrukt. Aan de noordzijde wordt de planlocatie begrensd door kavels van vrijstaande woningen die gelegen zijn aan de Hollestraat.



Planlocatie A: vanuit Kruising Hollestraat/Coehoornhof



Planlocatie A: vanuit Coehoornhof (naar Hollestraat)

Locatie B is oostelijk gelegen aan dezelfde ontsluiting Coehoornhof. Ter plaatse zijn conform onderhavig planvoornemen maximaal achttien woningen bestemd. De noord- en oostzijde van het plangebied grenst aan bestaande groenvoorzieningen en bossage (zie afbeelding 1). De westzijde grenst aan de reeds gerealiseerde rijwoningen (zie afbeelding 2). Aan de zuidzijde wordt de planlocatie enerzijds begrensd door kavels van vrijstaande woningen die gelegen zijn aan de Hollestraat, en anderzijds door agrarische gronden ten noorden van de Maasdijk (zie afbeelding 3).



Afbeelding 1: Planlocatie B



Afbeelding 2: Planlocatie B



Afbeelding 3: Planlocatie B

2.2. Planbeschrijving

Onderhavig plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen op planlocatie A, en maximaal achttien woningen (rij-, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen) op locatie B. De verkaveling van planlocatie B is in samenspraak met collectief particulier opdrachtgeverschap tot stand gekomen. Op navolgende afbeeldingen is de verkaveling, zoals die zou kunnen worden gerealiseerd, weergegeven.

De twee vrijstaande woningen van planlocatie A zijn voorzien op kavels van circa 435 m². De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt 4 en 9 meter. De voorgevelrooilijn is gelegen op eenzelfde afstand van de Coehoornhof in vergelijking met de reeds gerealiseerde woningen aan laatstgenoemde ontsluitingsweg.

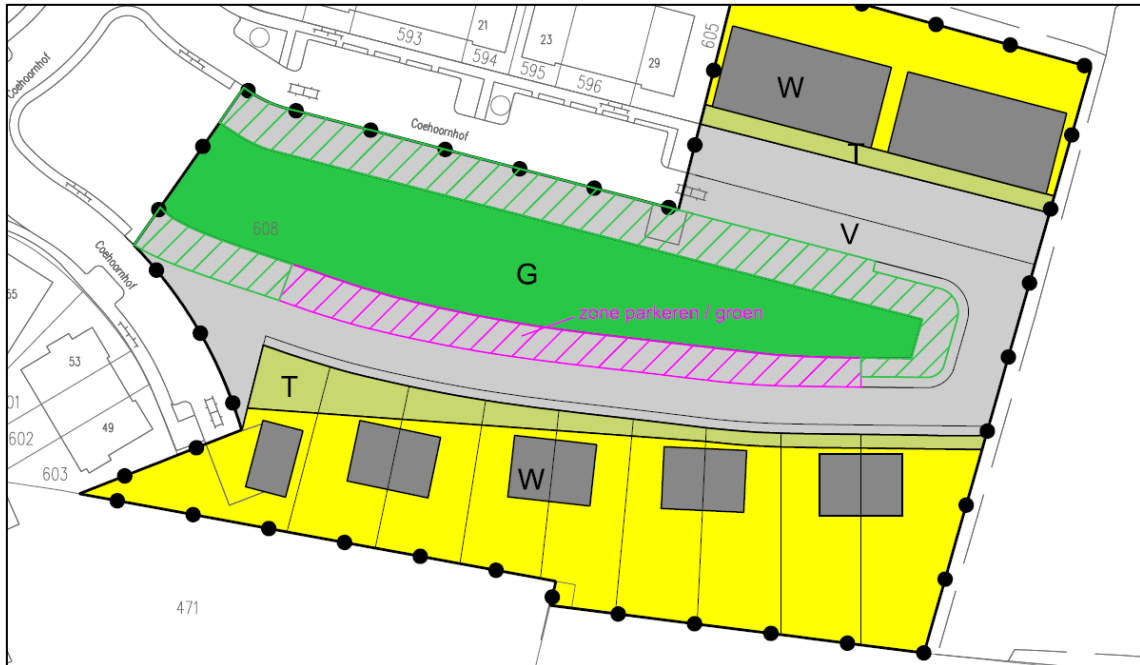


Voorbeeldverkaveling planlocatie A

Planlocatie B bestaat uit twee afzonderlijke woongebieden, waarbij in totaliteit maximaal 18 woningen mogen worden gerealiseerd in verschillende woningbouwtypen. Deze 18 wooneenheden zullen allen gelegen zijn aan Coehoornhof, die in noord-zuidrichting wordt verbonden er geen doodlopende weg meer is. De voorgevelrooilijn in het noordelijk gelegen woongebied wordt doorgetrokken met de bestaande westelijk gelegen rijwoningen. De goot- en bouwhoogte voor deze woningen in dit noordelijk gebied bedragen respectievelijk maximaal 4 en 7,5 meter.

De goot- en bouwhoogte voor de zuidelijk gelegen woningen bedragen respectievelijk maximaal 6 en 9 meter. De voorgevelrooilijn buigt in het zuidelijk woongebied licht richting het noorden om het stedenbouwkundig beeld te verbeteren, en om een betere aansluiting te

krijgen op het noordelijk gelegen woongebied. Op de navolgende afbeelding is een voorbeeldverkaveling weergegeven van planlocatie B, waarbij het noordelijk woongebied ingericht is met rijwoningen, en het zuidelijk woongebied is ingericht met vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen.



Voorbeeldverkaveling planlocatie B

De Maasmolen ligt ten oosten van het plangebied en bevat een zogenaamde molenbiiotoop. In een gebied rondom deze molen wordt de vrije windvang - voor het opgang brengen van de molenwieken - beschermd door de aanwezigheid van de molenbiiotoop. Dit houdt in dat er in de nabijheid van de molen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van nieuwe gebouwen en beplanting. De voorziene maatvoering voor de bouwhoogte van de toekomstige woningen overschrijdt de maximale bouwhoogte die de zonering van de molenbiiotoop voorziet. Echter, om stedenbouwkundig en architectonisch aan te sluiten op de bestaande woningen wordt hiervan afgeweken. In een onderzoek van Peutz wordt gemotiveerd waarom afgeweken wordt van de zonering behorende bij de molenbiiotoop. Dit onderzoek is tevens als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd. In paragraaf 3.2 wordt verder ingegaan op de molenbiiotoop.

Zoals op voorgaande afbeeldingen is weergegeven zijn er op straat parkeerplaatsen voorzien. In het geval van de vrijstaande woningen zijn naast een drietal openbare parkeerplaatsen ook parkeermogelijkheden op het perceel. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt het aspect parkeren nader toegelicht ten aanzien van geldende parkeernormen.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien vrijwel geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. In het Barro, en de daaraan verbonden Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is wel een regeling opgenomen die betrekking heeft op het vaststellen van nieuwe bestemmingplannen. In artikel 2.6.9 van het Barro is namelijk aangegeven dat een nieuw bestemmingplan niet kan leiden tot het oprichten van bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van een radar.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel. Conform artikel 2.4 van de Rarro is het derhalve niet toegestaan om bouwwerken van 114 meter of hoger mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden om bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk te maken. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het Barro en de Rarro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal twintig woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In paragraaf 3.3.3 wordt uitvoerig ingegaan op de ladder ten aanzien van de drie treden. Samenvattend betreft onderhavig planvoornemen een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan en is met dit bestemmingsplan de reeds aanwezige plancapaciteit gedetailleerd uitgewerkt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

In december 2015 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie stonden maatschappelijke opgaven met een ruimtelijke component centraal. De provincie streeft ernaar om deze opgaven samen met andere partners aan te pakken. Daarbij is niet aangegeven wie wat doet en welke rol iedere partner speelt. De Provincie nodigt mensen en organisaties uit om bij te dragen aan en in gesprek te blijven over de aanpak van de opgaven en doelen.

In de Omgevingsvisie Gelderland kiest de provincie ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze twee hoofddoelen zijn:

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

De provincie Gelderland wil samen met haar partners de kansen benutten om de economische structuur te verbeteren. Daarbij streeft de provincie naar vergroting van de concurrentiekracht door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Beheer en ontwikkeling van het bestaande heeft daarbij meer prioriteit dan groei.

Een versterking van de economische structuur vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent enerzijds een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden, anderzijds gaat het om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Daarom wordt ingezet op het waarborgen en ontwikkelen van deze kwaliteiten van Gelderland.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie Gelderland zijn verdeeld onder drie ambities:

- Divers Gelderland: Het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.
- Dynamisch Gelderland: De (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi Gelderland: De Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

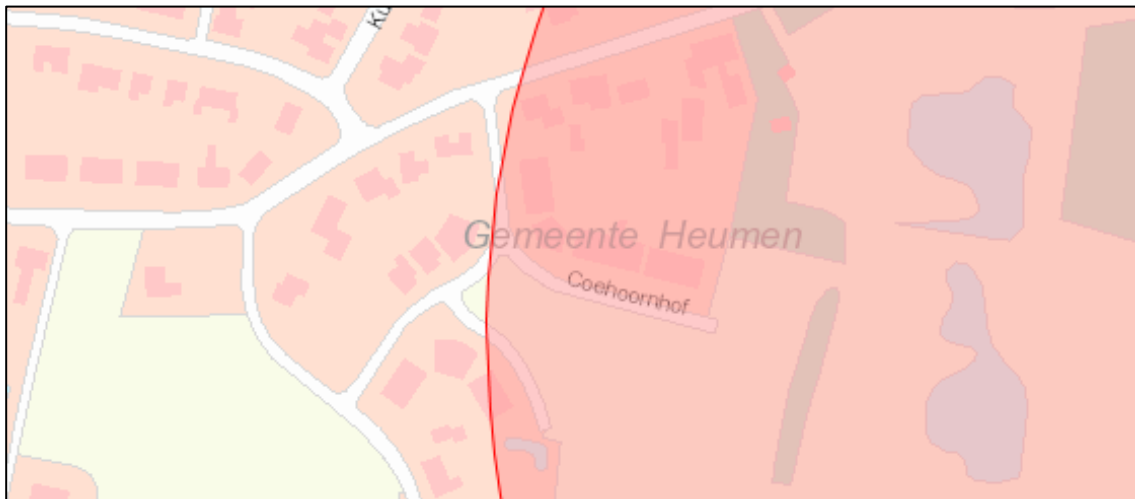
Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande

voorraad. Daarnaast dient afgewogen te worden of de ontwikkeling past bij de doelen in Gelderland en hoe de ontwikkeling extra kwaliteit toevoegt aan een gebied.

Beoordeling plan

Het plangebied is in de Omgevingsvisie aangewezen als het gebied 'Stadsregio'. De kwaliteiten van het gebied 'Stadsregio' bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio. Prioritaire clusters, met samenwerking van overheid, ondernemingen en kennisinstellingen, zijn:

- Health Valley: medische technologiecluster in Nijmegen en omgeving (verbondenheid bedrijven, overheid, gezondheidszorg en kennisinstellingen);
- Creatieve Industrie: innovatie culturele sector met name in Arnhem;
- Energie- en Milieutechnologie, met een zwaartepunt in Arnhem.



Uitsnede kaart 12 (Erfgoed) Omgevingsvisie Gelderland

Binnen de regio is, naast bevolkingsgroei in het kerngebied, sprake van afname van bevolkingsgroei en krimp aan de randen en in de voormalige groeikernen. Volgens de woningmarktmonitor van de provincie Gelderland is er in de gemeente Heumen sprake van een afnemende bevolkingsgroei.

De effectuering van de Omgevingsvisie Gelderland vindt plaats door middel van beleidsregels die gelezen moeten worden in relatie met de daarbij horende kaarten.

Volgens kaart 12 van de Omgevingsvisie Gelderland ligt het plangebied gedeeltelijk (planlocatie B) in een molenbiotoop. De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. De provincie zorgt voor een adequate ruimtelijke regeling in de Omgevingsverordening, welke in de navolgende paragraaf 3.2.2 wordt behandeld met betrekking tot onder andere de molenbiotoop.

Onderhavig planvoornemen voorziet in ontwikkeling van maximaal twintig woningen in een uitbreidingsgebied van Nederasselt. Voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties dient de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik te worden doorlopen. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. In paragraaf 3.1.3 is reeds op de ladder ingegaan. Een nadere afweging ten aanzien van de functie wonen, zowel voor wat betreft de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte, volgt in paragraaf 3.3.2.

Het planvoornemen is in lijn met het beleid van de provincie Gelderland, mits voldaan wordt aan de Gelderse ladder en de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 3.1.3 is nader ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en in paragraaf 3.3.2 komen de regionale woningbouwafspraken aan bod.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

Het ruimtelijke beleid van de provincie zoals dat in de Omgevingsvisie Gelderland is verwoord, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland. Deze omgevingsverordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsverordening is een juridisch instrument dat net als de omgevingsvisie ingaat op vrijwel alle aspecten van de fysieke leefomgeving. De verordening bevat echter alleen regels ten aanzien van onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid op lokaal niveau juridisch gewaarborgd is.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal twintig woningen, waarbij de ontwikkeling deels gelegen is in een molenbiotoop.

In de regels van de Omgevingsverordening is opgenomen in artikel 2.8.2.1 (Molenbiotoop):

1. In bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing dan wel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor de molens staande en gelegen in het Nederlands Openluchtmuseum te Arnhem.

Mocht hiervan worden afgeweken dan dient gemotiveerd te worden dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Het windvangonderzoek, uitgevoerd door Peutz, bevat de motivering dat het functioneren van de molen door middel van windvang slechts 2% van de tijd wordt beïnvloed. Ruim 98% van de tijd is in het geheel geen invloed te verwachten.

In werkelijkheid zal er gezien een beperkte overschrijding van de molenbiotoop en de aanzienlijke afstand tussen de op te richten bebouwing en de molen geen wezenlijke invloed zijn. Daarnaast is bij de betreffende windrichtingen begroeiing nabij de molen aanwezig die een veel grotere overschrijding van de molenbiotoop geeft, waardoor een eventueel nog

aanwezig windeffect ruimschoots overschaduwd wordt. In dit geval wordt daarom een vrijstaande populier, gesitueerd op circa 50 meter ten zuiden van de molen gerooid, om zo de (beperkte) negatieve invloed van de bebouwing op de molen te beperken. Het kappen heeft een positief effect op de windvang van de molen, waarbij het positieve effect groter zal zijn dan de al dan niet optredende negatieve windeffecten ten gevolge van realisatie van de geplande bebouwing. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) successievelijk de door GS op 9 juni 2015 vastgestelde 'Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio'. Deze nieuwe afspraken vervangen het KWP 3. GS hebben ingestemd met de nieuwe vorm van woningbouw/programmering volgens het stoplichtmodel.

Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland, mits het plan ten aanzien van het aspect wonen past binnen de provinciaal vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen. Dit aspect wordt behandeld in de navolgende paragrafen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Heumen

Algemeen

Structuurvisie Heumen 2025 is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een structuurvisie, waarin structuurvisie Malden uit 2009 opnieuw is bevestigd, die van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Heumen. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingen een toekomstbeeld gegeven tot het jaar 2025. Het geeft het kader aan waarbinnen onderhavige ontwikkeling plaats dient te vinden.

Het streven van de gemeente is erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010. Daarbij geldt dat dit voor de drie kleine kernen (Nederasselt, Overasselt en Heumen) als doelstelling wordt gehanteerd in relatie tot het behouden van de leefbaarheid.

In de drie kernen wordt met name ingezet op uitbreiding. Deze uitbreidingen vinden gefaseerd plaats in relatie tot de behoefte in het dorp op locaties aan de randen van het dorp. Bij de uitbreiding is aandacht voor de verweving van de kwaliteiten van landschap en dorp met als doel het landschap of het buitengebied ook tot bij het bestaande dorp te brengen. Inbreiding is mogelijk op bebouwde percelen waar functiewijzigingen plaatsvinden en niet mogelijk op bestaande open ruimten, tenzij er hierdoor een stedenbouwkundige versterking van een dorpslint plaatsvindt.

De gemeente kiest voor een meer terughoudende rol waarin zij minder taken zelf gaat doen en meer een regierol op zich zal nemen. Hierbij worden onder andere wonen en werken, recreatie en toerisme, natuur en landschap, verkeer, cultuurhistorie en duurzaamheid belicht.

Wonen

Op gemeenteniveau is sprake van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Starters, ouderen en jongeren dienen extra aandacht te krijgen om hun positie op de woningmarkt te versterken. Het streven van de gemeente is erop gericht om het inwonertal constant te houden ten opzichte van het inwonertal op 1 januari 2010.

In het dorp Nederasselt wonen vooral meer oudere bevolkingsgroepen (45-64 jaar en ouder dan 65 jaar). Er staan in totaal 250 woningen in de kern Nederasselt, waarvan 188 koopwoningen (75%) en 62 huurwoningen (25%). De woningvoorraad bestaat grotendeels uit dure vrijstaande en half-vrijstaande woningen (tezamen 82%). Het aandeel huurwoningen is met 25% relatief klein.

Toekomstige dorpsuitbreiding vindt plaats tussen de Hollestraat en de Maasdijk (m.b.t. fase 2 Hollestraat). Nieuwbouw is vooral gericht op eengezinswoningen voor gezinnen. Waar mogelijk worden (levensloopbestendige en betaalbare) meergezinswoningen gebouwd, met een eerste nadruk op senioren. Een geleidelijke, organische groei is voorzien voor de uitbreiding van Nederasselt, doordat in deze kernen relatief weinig gebouwd wordt. Derhalve wordt stapsgewijs naar aanleiding van de woningvraag en behoefte het gebied ontwikkeld.

Zoeklocatie woningbouw

Onderhavig planlocatie is als zoeklocaties voor woningbouw opgenomen. Dit komt voort uit de bestaande woningbouwprogramma's en -prognoses.

Ruimtelijke visie:

- ten behoeve van de leefbaarheid wordt met name ingezet op het bouwen van woningen voor gezinnen om zo een evenwichtige leeftijdsopbouw in de kleine kernen te behouden. Er wordt gevarieerd gebouwd over de verschillende prijscategorieën;
- nieuwe woningbouw wordt gefaseerd in relatie tot de woningbehoefte in de kern;
- nieuwe woningbouw wordt landschappelijk ingericht en ingepast om landschap en dorp zo sterk mogelijk met elkaar te verweven;
- de omvang van het woningbouwprogramma is een afgeleide van de na te streven stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit ter plaatse in relatie met de bestaande woningbehoefte;
- aangesloten wordt bij de duurzaamheidsladder van verstedelijking;
- over nieuwbouw buiten de provinciale en regionale rode contouren worden nieuwe afspraken gemaakt ten behoeve van de programmering. Ingezet wordt op een grotere variatie van woningen over de verschillende prijsklassen, waarmee nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de financiering van de landschappelijke verweving;
- de zoeklocaties woningbouw worden aangemerkt als gebieden van kwaliteit. Een welstandstoets is hier noodzakelijk.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan hierboven beschreven uitgangspunten uit de Structuurvisie Heumen 2025. Het planvoornemen is gelegen tussen de Hollestraat en de Maasdijk en maakt deel uit van fase 3 Hollestraat, als geleidelijke uitbreiding van de kern Nederasselt.

3.3.2. Woningbouwprogramma

Bij besluit van 9 juni 2015 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland voor de Subregio Nijmegen e.o., van welke subregio deel uit maken de gemeenten Nijmegen, Wijchen, Beuningen, Berg en Dal en Heumen, de "Kwantitatieve opgave wonen" vastgesteld. Deze opgave is de bouw van 8.988 nieuwe woningen in de periode 2014 t/m 2024. Gedeputeerde Staten hebben tevens ingestemd met de door de genoemde gemeenten gemaakte afspraken over de intergemeentelijke verdeling. Op grond van deze verdeling is de opgave voor de gemeente Heumen voor de periode 2014 t/m 2024 vastgesteld op 344 woningen.

Bij brief van 15 maart 2016 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland meegedeeld dat zij de woningbouwopgave voor de Subregio Nijmegen e.o. op grond van de bijgestelde Primos-prognose voor de periode 2014 t/m 2024 hebben opgehoogd naar 13.100 woningen. Op grond van deze ophoging zijn nieuwe bestuurlijke afspraken gemaakt over de intergemeentelijke verdeling. Op grond van deze afspraken is de opgave voor de gemeente Heumen verhoogd van 344 naar 390 woningen.

Als richtinggevend kader voor de woningbouw in de gemeente heeft de gemeenteraad op 9 juli 2015 een indicatief woningbouwprogramma vastgesteld, dat is geënt op de hiervoor aangegeven oorspronkelijk opgave. In dit woningbouwprogramma zijn voor onderhavige locatie 9 woningen opgenomen. Dit aantal wordt in het nu plan opgehoogd naar maximaal 20. Dit is te rechtvaardigen op grond van de gebleken lokale behoefte en om enige jaren vooruit te kunnen. Ook met dit hogere aantal wordt ruimschoots binnen het vastgestelde kwantitatieve kader voor de gehele gemeente gebleven.

3.3.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals in paragraaf 3.1.3 is aangegeven, dient een bestemmingsplan dat voorziet in een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder kent drie stappen die doorlopen moeten worden.

Voorafgaand daaraan dient bepaald te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro is een definitie van stedelijke ontwikkeling opgenomen. Deze luidt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip woningbouwlocatie, zoals opgenomen in deze definitie, is niet nader gedefinieerd.

In casu is er sprake van maximaal twintig woningen, hetgeen is te kwalificeren als stedelijke ontwikkeling. Omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling worden doorlopen.

Trede 1

In het kader van de eerste trede moet worden beoordeeld of er een actuele regionale behoefte bestaat aan de stedelijke ontwikkeling. Die behoefte moet inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van concrete gegevens. Omdat het bovendien moet gaan om een regionale behoefte, vereist deze eerste trede een regionale afstemming.

Zoals hiervoor in paragraaf 3.3.2 is aangegeven hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de woningbouwopgave voor de Subregio Nijmegen e.o. voor de periode 2014 t/m 2024 het meest recent vastgesteld op 13.100 woningen, en hebben de van de subregio deel uitmaken gemeenten bestuurlijke overeenstemming bereikt over de intergemeentelijke verdeling daarvan. De door Gedeputeerde Staten vastgestelde opgave is gebaseerd op een door bureau ABF Research in 2015 geactualiseerde prognose volgens het model Primos. Hiermee is aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte.

Trede 2

Uit trede 1 blijkt dat er regionale behoefte bestaat. De planlocatie voor nieuwbouw is gelegen aan de rand van Nederasselt, waardoor geen sprake is van inbreiding of herstructurering/transformatie. In de Structuurvisie Heumen 2025 is onderhavige planlocatie aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Dit komt voort uit de bestaande woningbouwprogramma's en -prognoses.

Trede 3

Er hoeft niet aan de derde trede te worden voldaan, omdat sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling. Concluderend kan worden opgemaakt dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Stedenbouwkundige afweging

Algemeen

In mei 2004 is de Welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad van Heumen. In deze nota wordt vastgelegd op welke wijze het welstandstoezicht in de gemeente Heumen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht. Via deze nota voldoet de gemeente tevens aan de verplichtingen die de nieuwe Woningwet stelt in artikel 12a. Enerzijds wordt middels een raamwerknota een beeld gegeven van de ruimtelijke karakteristieken van de gemeente, anderzijds worden gebiedsgerichte welstandscriteria vastgelegd op basis van deelgebieden.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gelden gebiedsgerichte welstandscriteria omdat een dergelijk planvoornemen niet vergunningsvrij is. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan.

Dit planvoornemen is onderdeel van de uitbreiding van Nederasselt, zoals opgenomen als uitwerkingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Heumen'. Deze uitwerkingsbevoegdheid is gestoeld op een eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Hollestraat 2^e fase Nederasselt'. Het ligt dan ook voor de hand om de welstandscriteria te gebruiken die aansluiten bij de reeds gerealiseerde wooneenheden in de afgelopen bouwperiode. Voor wat betreft het gewenste beeld van de architectuur, wordt aansluiting gezocht bij begrippen als 'dorps', 'kleinschalig', 'traditioneel' en 'detail'. Dit betekent concreet dat aansluiting gezocht moet worden omtrent volume van de woning, nokrichting en bouwstijl.

Hoofdbouwmassa:

- de hoofdbouwmassa is inclusief alle aan- en uitbouwen;
- variatie in nokrichtingen is gewenst;
- in het dakvlak zijn dakkapellen mogelijk in een stijl die aansluit bij de detaillering van het gehele dak en goot;
- aandacht voor details, zoals entrees, hoekoplossingen, kozijnen en overstekken.

Bijgebouwen:

- bijgebouwen hebben een plat dak, dan wel een kap met dezelfde hellingshoek als de kap van het hoofdgebouw;
- bijgebouwen staan minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel.

Kleur en materiaal:

- woningen worden gerealiseerd in gebakken gesteente aansluitend op de huidige bebouwing;
- de kleur van de hoofdbouwmassa van de woning is donker;

- de dakbedekking van de woning bestaat uitsluitend uit keramische of gelijkwaardige pannen (ongeglazuurd) met een donkere (blauw of antraciet) kleur.

Openbare ruimte:

- er wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen rijbaan, voetpad en parkeren;
- aangesloten wordt bij het huidige materiaalgebruik.

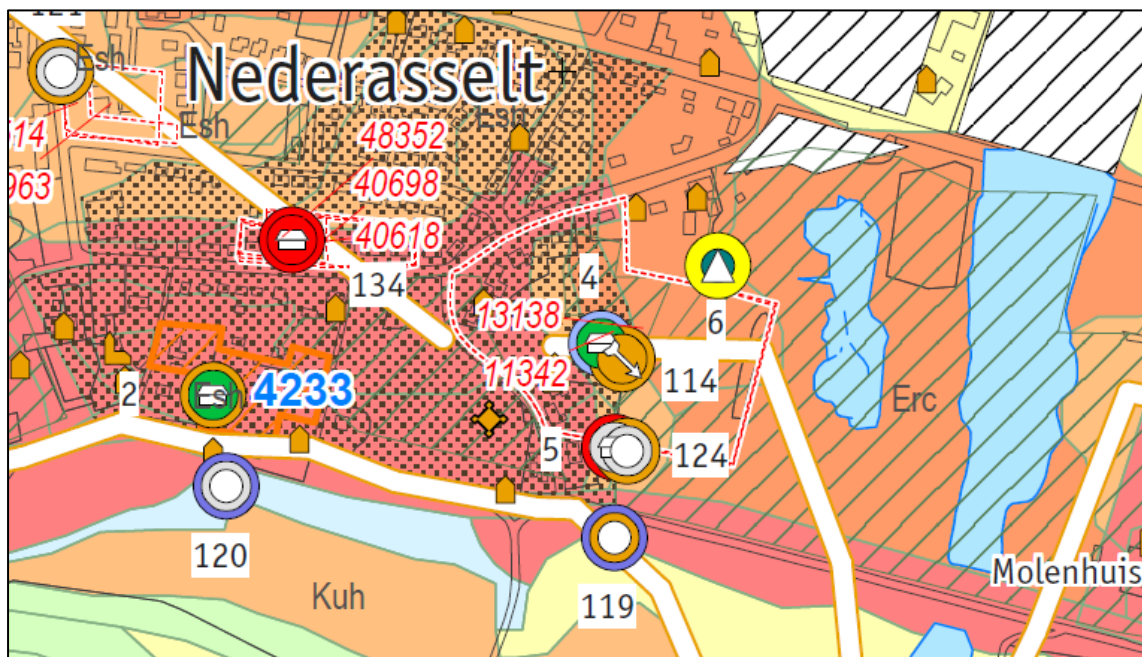
Bij de verkaveling is aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige opzet van de directe gebouwde omgeving, zoals weergegeven in paragraaf 2.2.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).



Uitsnede kaartbijlage 1 Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (plangebied in rode stippellijn)

De gemeente Heumen heeft in 2013 de archeologische en cultuurhistorische waarden vastgelegd in RAAP-rapport 'Een verscheidenheid aan landschappen tussen Maas en Nederrijksvald', nr. 2739, d.d. 14 november 2013. De archeologische en cultuurhistorische bevindingen zijn weergegeven in drie kaarten. De archeologische waarden- en

verwachtingskaart (kaartbijlage 1) vormt de basis voor te ontwikkelen beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie in Heumen.

Beoordeling plan

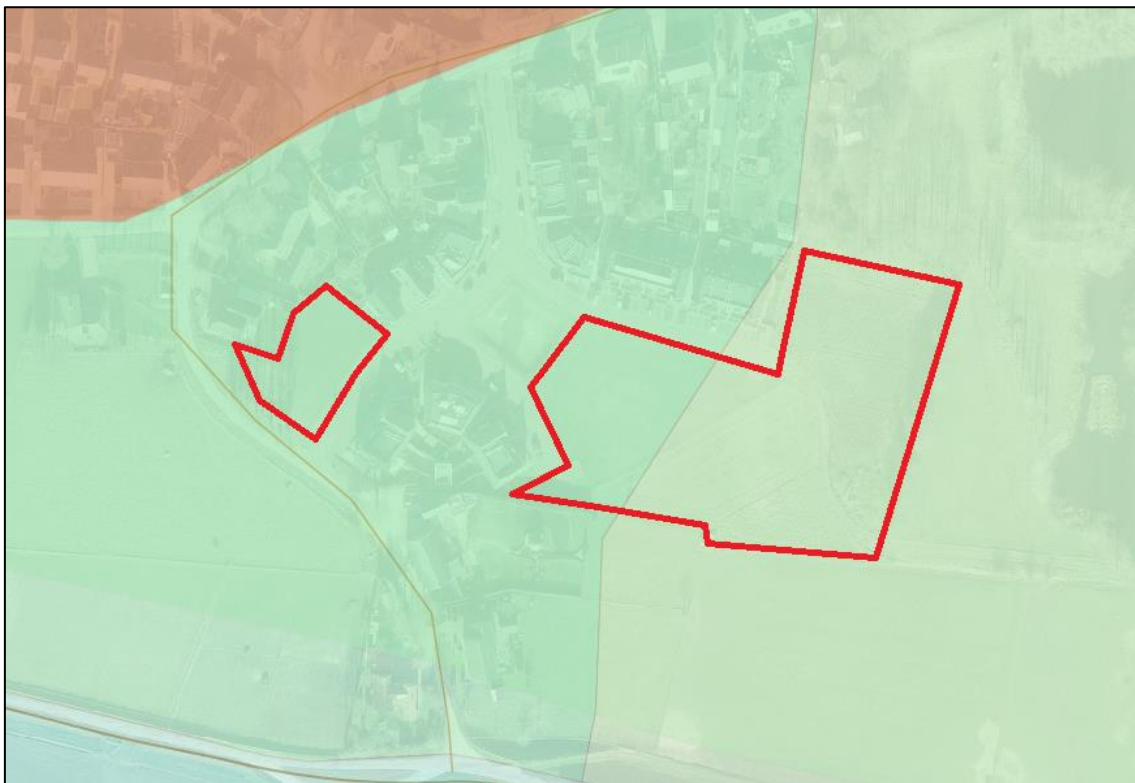
Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Heumen is vast te stellen dat het plangebied, in het kader van de uitbreiding van Nederasselt, reeds archeologisch onderzocht is. Op basis van een Inventariserend Veldonderzoek van ADC Archeoprojecten uit augustus 2005 kan geconcludeerd worden dat er geen vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden en is het terrein vrij gegeven voor verdere ontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', die bestemd is op het plangebied ten aanzien van het vigerend bestemmingsplan, is daarom verwijderd in dit bestemmingsplan.

De voorgestane ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.2.2. Cultuurhistorie

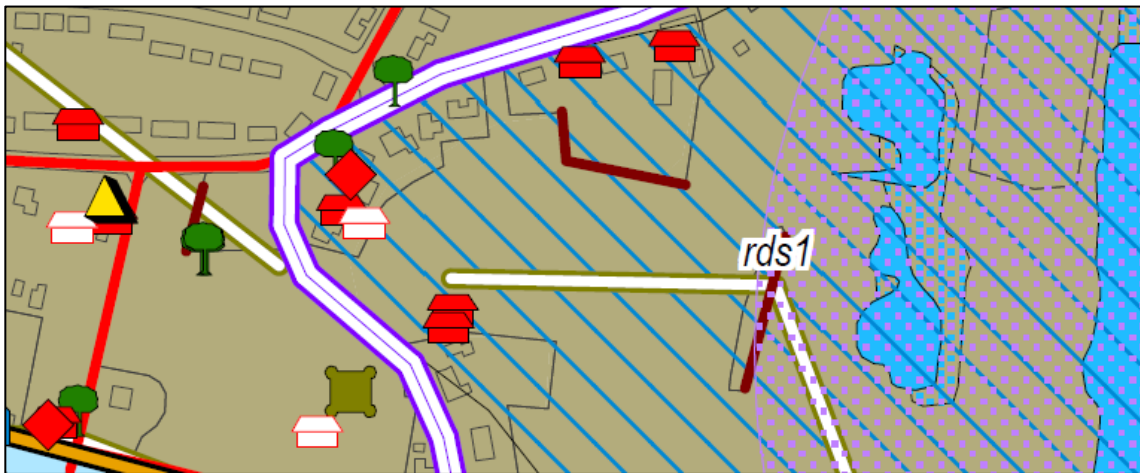
Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de digitale kaarten 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' en 'Gelderse cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

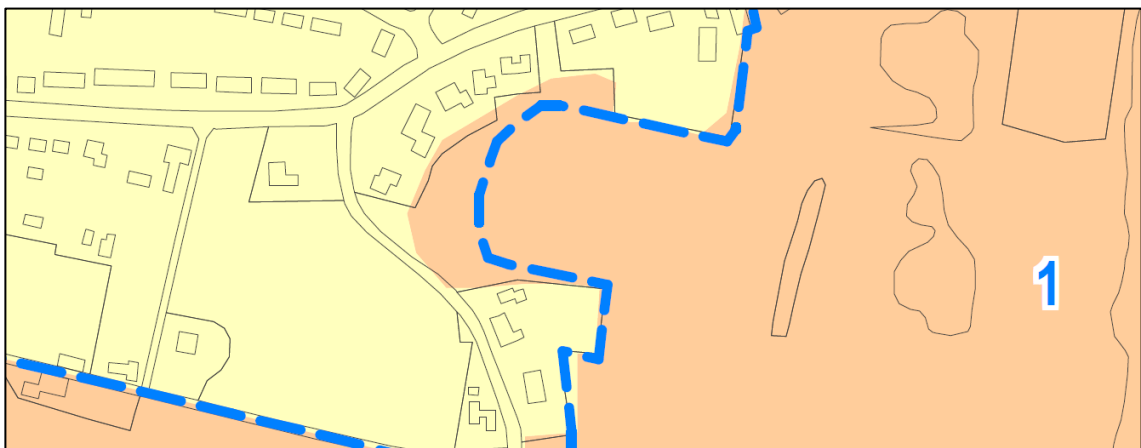


Uitsnede digitale kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie (plangebieden rood omlijnd)

Kaartbijlage 2 en 3, behorende bij het eerder genoemde RAAP-rapport vormen de basis voor cultuurhistorische waarden in gemeente Heumen. Kaartbijlage 2 is de weerslag van een inventarisatie van de cultuurlandschappen, landschapselementen en bouwkunst. Kaartbijlage 3 visualiseert de waardering van de cultuurlandschappen en laat de ensembles van bouwkunst en groen zien. De cultuurhistorische kaarten vormen de basis voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, recreatie, erfgoededucatie, PR- en marketingstrategieën, publieksinformatie en ruimtelijk ontwerp (inrichting en beheer).



Uitsnede kaartbijlage 2 Cultuurhistorische waardenkaart (plangebied in het midden van de afbeelding)



Uitsnede kaartbijlage 3 Cultuurhistorische waarderingskaart (plangebied in het midden van de afbeelding)

Beoordeling plan

Zoals op de digitale kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland te zien is, zijn er geen cultuurhistorische elementen binnen het plangebied gelegen. Het westelijk gelegen plangebied is aangemerkt als 'oude ontginningen op droge oeverwallen en donken'. Het meer oostelijk gelegen plangebied is aangemerkt als 'oude ontginningen op afwisselend nat-droge stroomruggen'.

Zoals blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen in de zogenaamde hoger gelegen stroomrugontginning met gevarieerde structuur (rds1). Daarnaast is het gelegen

in een komkwelgebied, behorende bij de waterplas ten oosten van het plangebied. Tevens grenst het plangebied aan kavelgrenzen daterend voor 1832, en ligt er mogelijk een voormalige linie uit de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648). Deze bevindingen hebben ertoe geleid dat het plangebied een hoge cultuurlandschappelijke waardering hebben gekregen. De blauwe stippellijn staat voor 'ensemble rood en groen (Erfgoedplatform Heumen)', genummerd als 1. Het plangebied is gelegen in cultuurlandschap Kadans. Kadans is een afwisselend terrein aan de rand van Nederasselt met een oppervlakte van ongeveer 9 hectare.

Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie van belang voor onderhavig planvoornemen. Aansluiting dient gezocht te worden bij het landschap door te zorgen voor een zachte overgang van rood naar groen. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door de instandhouding van het reeds aanwezige grasveldje en door de historische kavelgrenzen niet te overschrijden.

4.3. Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van het waterschap Rivierenland en de gemeente Heumen. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Rivierenland. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

Beleid

[Waterbeheerplan 2016-2021](#)

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 "Koers houden, kansen benutten" bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

[Waterplan gemeente Heumen](#)

Heumen ligt dan wel hoog en droog op de oeverwallen, toch valt er genoeg te doen met water. Dat blijkt wel uit het waterplan dat de gemeente Heumen en Waterschap Rivierenland samen hebben opgesteld. Het waterplan Heumen gaat alleen over water in het stedelijk gebied van Heumen.

Door "samen werken aan water", willen de gemeente en het waterschap bijdragen aan het creëren van een duurzame samenwerking om "water" in de verscheidenheid van belangen binnen het bebouwde gebied een belangrijke plaats te geven. In het waterplan wordt uitgegaan van de gezamenlijke visie van waterschap en gemeente:

"Het creëren van een veerkrachtig watersysteem waarbij kwalitatieve en kwantitatieve doelen voor oppervlaktewater en waterketen gezamenlijk worden opgepakt, waarbij beleving van het watersysteem zo veel mogelijk wordt versterkt".

In dit waterplan komen het watersysteem, het onderliggende natuurlijke landschap en de waterketen aan bod. Daarnaast wordt besproken op welke manier de waterhuishouding op orde wordt gebracht en er wordt gekeken naar de te treffen maatregelen.

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Beoordeling plan

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen. De primaire waterkering kent ook een buitenbeschermingszone, waarop de keur van Waterschap Rivierenland van toepassing is. Het aangegeven plangebied ligt in de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering. In deze buitenbeschermingszone zijn de volgende zaken niet toegestaan zonder vergunning; afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Onder de noemer afgravingen worden diepe ontgravingen verstaan en daaronder valt ook ondergronds bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding.

Waterberging

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk instandhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.

Voor plannen van particulieren met meer dan 500 m² toename verharding in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² toename verharding in landelijk gebied is compenserende waterberging nodig. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen.

Waterhuishoudelijk advies

Het planvoornemen geldt als verdere uitbreiding van een al eerder ingezette uitbreiding van Nederasselt in het recente verleden. De uitwerking van onderhavig project vraagt qua afwerkhoogtes en waterhuishouding aansluiting op de situatie zoals gerealiseerd in de vorige fase. Om die reden is door 'BOOT' in oktober 2016 een 'Riolerings- en waterhuishoudingsplan' opgesteld. Deze is als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Doel van het waterhuishoudingplan is bepalen op welke wijze de waterhuishouding in het plangebied vorm kan worden gegeven om daarmee aan te sluiten op het reeds gerealiseerde systeem in de vorige fase.

Voor het onderhavige plangebied is getracht de thema's van duurzaam waterbeheer aan te houden. Het watersysteem zal aansluiten op het systeem dat in de vorige fase van het plan is aangelegd.

Het hemelwater, afkomstig van de daken, verharde gedeelten van percelen, wegen, parkeervakken en trottoirs, wordt ondergronds getransporteerd richting het bestaande hemelwaterstelsel. Via dit stelsel zal het naar de centraal gelegen wadi en infiltratiesleuf worden getransporteerd. Om te voorkomen dat het infiltratiesysteem dichtslibt, dienen in de regenpijpen van de woningen bladafscheiders te worden opgenomen. Daarnaast dienen in de kolken bladvangsers alsmede voldoende zandvang te worden toegepast.

Uit het eerder opgestelde waterhuishoudingsplan blijkt dat er een overmaat aan infiltratiecapaciteit beschikbaar is. Deze kan voor de planuitbreiding benut worden. Om voldoende berging in het systeem te creëren, wordt de bestaande wadi uitgebreid. De maximale peilopzet in de wadi van het plangebied blijft ongewijzigd. In de wadi worden drains aangelegd die afvoeren op de bestaande grindsleuf. Deze drains zorgen ervoor dat de wadi voldoende snel afwatert richting de grindsleuf.

Het overloopgebied ten zuidwesten van het plangebied wordt, overeenkomstig de wensen van de gemeente, in de nieuwe situatie niet meer benut.

De aanlegpeilen van de toekomstige woningen en wegen zullen worden afgestemd op de bestaande woningen, straatpeilen en maaiveldhoogten. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met voldoende drooglegging en ontwatering t.o.v. de GHG. Tijdens zeer extreme regenval ($> T = 100 + 10\%$) wordt het regenwater oppervlakkig afgevoerd richting de vijver ten oosten van het plangebied. Dit wordt bereikt door de meest oostelijk gelegen putten van het hemelwatersysteem uit te voeren als roosterput. Wanneer de waterstand in de wadi tot boven het maximale peil stijgt, zal het water via deze roosterputten oppervlakkig afgevoerd worden richting de oostelijk gelegen vijver.

4.4. Flora en fauna

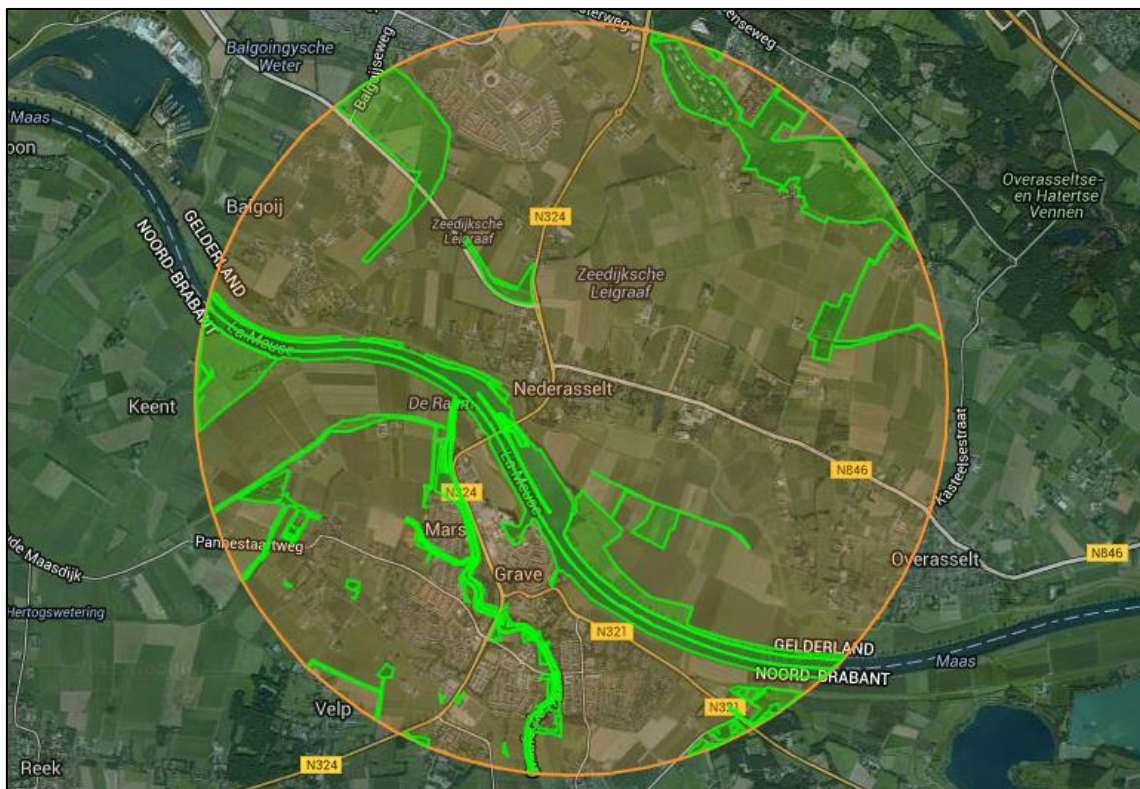
Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van Natura2000 gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Maas is gelegen op circa 700 meter. Dit geldt ook voor het gebied rondom de Kleefse Veerstraat, wat als EHS gebied is aangemerkt.

De gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.



Beschermde natuurgebieden binnen een straal van 3 km rondom het plangebied

(Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>)

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Het plangebied is in de huidige situatie in zijn geheel onbebouwd en zal in de toekomstige situatie in zijn geheel bebouwd zijn. Het voorkomen van

(zeldzame) beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en vissen kan dan ook niet worden uitgesloten.

Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van onderhavig plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierbij is gekeken of er in de omgeving van het plangebied beschermde natuurgebieden aanwezig zijn waarop het planvoornemen wellicht invloed kan hebben. Daarnaast is gekeken of er zich in het plangebied soorten bevinden die door het plan worden beïnvloed. De resultaten van deze quickscan zijn gerapporteerd en als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De belangrijkste bevindingen worden hieronder besproken.

- In de bebouwing grenzend aan de plangebieden zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Vleermuizen die kunnen worden aangetroffen zijn ruige dwergvleermuis, baardvleermuis en gewone grootoorvleermuis. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig.
- Grenzend aan het plangebied en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden en de toekomstige situatie zijn potentieel geschikte voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van das aanwezig. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is het niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig.
- Er is potentieel geschikt functioneel leefgebied aangetroffen voor eekhoorn en steenmarter, Flora- en faunawet tabel 2 soorten. De geplande activiteiten binnen het plangebied hebben geen blijvende schadelijke effecten op eekhoorn en steenmarter, omdat in de omgeving ruim voldoende habitat behouden blijft.
- In het plangebied zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen en functioneel leefgebied van rugstreeppad en de alpenwatersalamander aanwezig. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens is niet mogelijk een juiste effectbeoordeling en eventueel toetsing aan de Flora- en faunawet uit te voeren. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig. Echter is na overleg met de gemeente Heumen gebleken dat twee van de drie percelen in gebruik zijn als akker, waardoor het plangebied niet meer geschikt is als landhabitat voor rugstreeppad en alpenwatersalamander. Het derde perceel was al minder geschikt vanwege regelmatig maaibeheer.

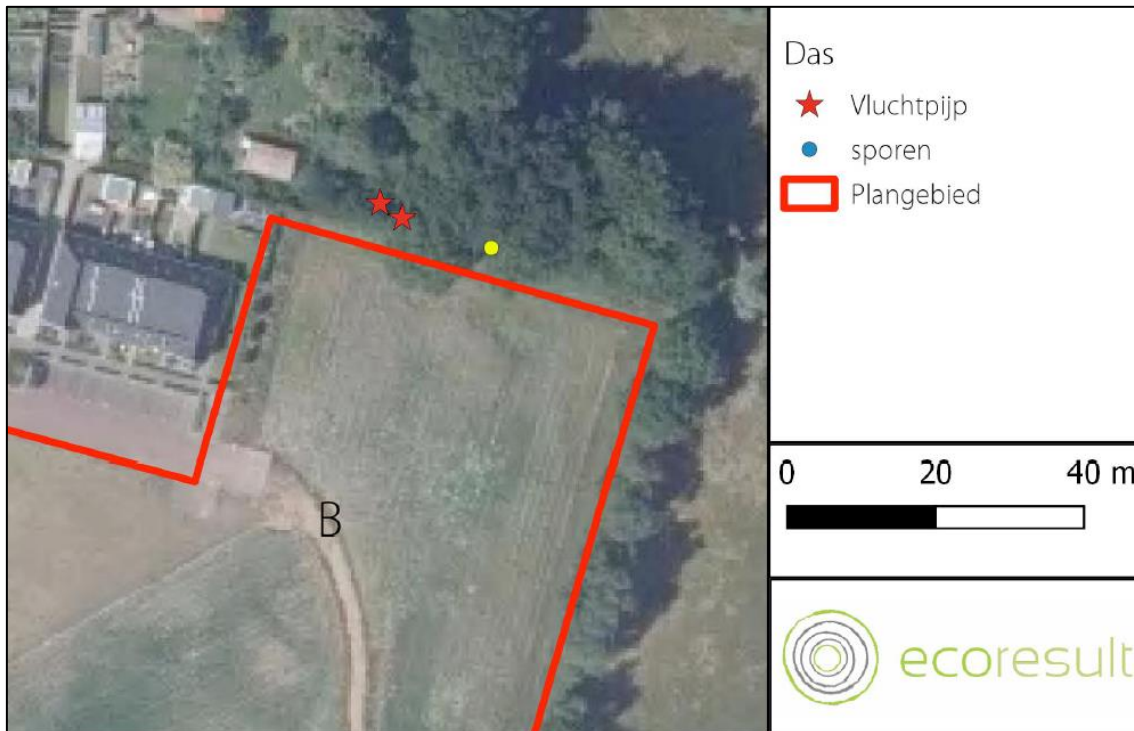
Nader onderzoek

Op basis van de quickscan is nader onderzoek naar vleermuizen en de das uitgevoerd. De resultaten van dit nader onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De belangrijkste bevindingen worden hieronder per diersoort weergegeven.

Vleermuizen

- In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.
- Buiten het plangebied en buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn meerdere paar-, zomer, en een kraamverblijfplaats(en) van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Schadelijke effecten treden niet op.

- Het plangebied fungeer niet als (essentieel) foerageergebied en maakt geen deel uit van vliegroutes.
- De Wnb wordt niet overtreden. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning Wnb is niet nodig. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.



Waarnemingen van das ten noorden van plangebied B (Bron: nader onderzoek Ecoresult)

Das

- Direct grenzend aan plangebied B zijn twee vaste rust- en verblijfplaatsen van de das aangetroffen.
- Functioneel leefgebied voor das is grenzend aan en mogelijk binnen het plangebied aanwezig. Schadelijke effecten op het functioneel leefgebied treden niet op.
- Ten behoeve van das dienen mitigerende maatregelen genomen te worden waardoor (significant) negatieve effecten op deze soort voorkomen kan worden. Te treffen maatregelen zijn onder meer werken buiten kwetsbare periode, niet tijdens nachtelijke uren, aanpassen van verlichting en afschermen van de verblijfplaatsen middels hekwerk.
- Mits maatregelen worden getroffen, wordt de Wnb niet overtreden. Het aanvragen van een ontheffing Wnb is niet nodig. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Conclusie

De Wnb wordt niet overtreden, mits de aanbevolen maatregelen genomen worden zoals genoemd in paragraaf 7.2.2 van het nader onderzoek. Het aanvragen van een ontheffing of vergunning Wnb is niet nodig. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

4.5. Verkeer en parkeren

Het plan maakt de realisatie van 20 wooneenheden mogelijk. Voor de verschillende woningbouwtypen gelden conform de publicatie 317 van CROW verschillende parkeernormen. Bij de normering is uitgegaan van de bouw van twee vrijstaande woningen in planlocatie A. Planlocatie B kan bebouwd worden met maximaal 18 wooneenheden in verschillende woningbouwtypen. Omdat de woningbouwtypologie van planlocatie B op voorhand niet is vastgelegd is bij de berekening van de parkeernorm uitgegaan van een gelijkwaardige verdeling van 6 rijwoningen, 6 twee-onder-één-kap-woningen en 6 vrijstaande woningen. Hiermee wordt verwacht een gemiddelde parkeerdruk te kunnen berekenen.

Bij de parkeernormberekening dient ook rekening gehouden te worden met de mate van stedelijkheid en de positie van de ontwikkeling in de kern. Nederasselt is volgens het CBS (geraadpleegd augustus 2016) te classificeren als 'niet stedelijk'. De nieuwbouw is een uitbreidingsontwikkeling voor Nederasselt, welke dus te classificeren is als 'rest bebouwde kom'.

Dit leidt tot de volgende tabel met bijbehorende parkeernormen.

Woningbouwtypologie	Aantal wooneenheden	Parkeerkencijfer	Aandeel bezoekers	Parkeernorm
Vrijstaande woning (koop)	8	1,9	0,3 per woning	18
Twee-onder-één-kap (koop)	6	1,8	0,3 per woning	12
Rijwoning (koop, tussen/hoek)	6	1,6	0,3 per woning	11
				41

In totaliteit dienen dus 41 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de ontwikkeling van 20 wooneenheden. In het geval van de realisatie van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen worden opritten gerealiseerd, waarop minimaal 2 auto's achterelkaar geparkeerd kunnen worden. Voor het overige wordt langsparkeren of haaks parkeren gebruikt op de Coehoornhof, zoals ter plaatse in het huidig geval wordt toegepast elders in de straat.

Omdat deze nog uit te breiden straat voldoende groot is wordt verwacht te kunnen voldoen aan de hierboven berekende parkeernorm.

4.6. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Naar aanleiding van onderhavige herontwikkeling is door Agel adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Voor wat betreft de bodem zijn in zowel de zintuiglijke schone boven- als ondergrond geen parameters in een verhoogd gehalte gemeten. De chemische kwaliteit van de grond levert derhalve geen belemmering op voor onderhavig plan.

Voor wat betreft het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium, cadmium en nikkel in het grondwater aangetoond. Deze licht verhoogd aangetoonde gehalten betreffen op basis van uit de regio bekende grondwatergegevens hoogstwaarschijnlijk verhoogde achtergrondwaarden ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. Er zijn geen aanwijsbare bronlocaties aangetroffen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan verder worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of gebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodemkwaliteit. Een nader onderzoek of aanvullende maatregelen zijn dan ook niet nodig.

5.2. Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een

geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

Onderhavig planvoornemen maakt onderdeel uit van een stapsgewijze uitbreiding van Nederasselt zoals voorgenomen in het eerder vastgesteld bestemmingsplan 'Hollestraat 2^e fase Nederasselt'. Voor laatstgenoemd bestemmingsplan is de akoestische situatie wegverkeerslawaai onderzocht. Uit de berekening bleek dat het plangebied buiten de 50 dB(A) contour is gelegen. Daarmee voldoen de woningen binnen het plangebied aan de voorkeurgrenswaarden van de Wgh. Uit actualisatie van de gegevens is gebleken dat de 50dB(A) contour het plangebied niet raakt. Zie ook onderstaande afbeelding. De gegevens waarop de contouren gebaseerd zijn, zijn afkomstig van provincie Gelderland uit 2010. Meest recente tellingen hebben plaatsgevonden in 2015. Het verschil tussen 2010 en 2015 met betrekking tot de verkeersintensiteit is minimaal. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor onderhavig planvoornemen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



Uitsnede kaartbeeld Geluid wegverkeer provinciale wegen over een etmaal, plangebied blauw omlijnd (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Industrie- en spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen die tot geluidhinder kunnen leiden voor het plangebied.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. 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 volgens 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'.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van maximaal twintig woningen. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een twintigtal wooneenheden als uitbreiding van de kern Nederasselt. In de directe omgeving komen geen andere functies dan wonen voor. Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als rustige woonwijk, waardoor de oorspronkelijke richtafstanden worden aangehouden.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Richt- afstand	Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
RWZI Overasselt Maasdijk 2	3700; A1	RWZI's -< 100.000 i.e.	200 m	10 m	100 m	10 m	200 m	200 m
Cafetaria Neertje J. Thijssenstraat 5	561	Restaurants, cafetaria's	10 m	0 m	10 m	10 m	10 m	200 m
Meeander Molenweg 2	9609	Persoonlijke dienstverlening	0 m	0 m	10 m	0 m	10 m	350 m
NFE Molenweg 7	63	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0 m	0 m	10 m	0 m	10 m	400 m
Van Uden Logistics Molenweg 1	52102, 52109	Distributiecentra	30 m	10 m	50 m	50 m	50 m	400 m
Autobedrijf P. Geerts Broekstraat 64	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10 m	0 m	30 m	10 m	30 m	400 m

Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven en niet-woonfuncties

Beoordeling plan

Zoals in bovenstaande tabel te zien is worden de richtstanden ten aanzien van alle niet-woonfuncties in de omgeving gehaald. De RWZI Overasselt (Maasdijk 2) ligt op circa 200 meter van het plangebied. De betreffende RWZI is ontworpen voor maximaal 22.000 i.e. Derhalve valt deze onder de categorie 'RWZI's -< 100.000 i.e.'. Bij deze bedrijven behoort een zone van 200 meter voor het aspect geur. Omdat de betreffende RWZI slechts 22.000 i.e. verwerkt kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat wordt voorzien.

Het woon- en leefklimaat van de te realiseren wooneenheden wordt niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties. Anderzijds worden niet-woonfuncties niet geschaad door

onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.



Uitsnede risicokaart, plangebied in blauwe cirkel (Bron: risicokaart.nl)

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

5.6. Milieueffectrapportage

Algemeen

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1988 (artikel 7.2a, lid 1 Wet milieubeheer);
2. Het bestemmingsplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;

3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Beoordeling plan

Er dient beoordeeld te worden of sprake is van een van de bovengenoemde situaties. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is. Daarom wordt getoetst aan het Besluit m.e.r. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van maximaal twintig woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De toevoeging van maximaal twintig woningen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

Het onderhavige project betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Om die reden is het opstellen van een anterieure overeenkomst of het sluiten van een anterieure overeenkomst niet aan de orde. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In onderhavig geval is de gemeente de initiatiefnemer, zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven. Omdat de plancapaciteit, de mogelijkheid tot het bouwen van een twintigtal woningen, reeds vastlag in het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van planschade.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij

onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nederasselt, Coehoornhof' heeft van donderdag 8 december 2016 tot en met woensdag 18 januari 2017 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Op basis daarvan is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Nu is opgenomen dat op de verbeelding en in de regels vastgelegd moet worden dat de woning(en), grenzend aan het perceel Coehoornhof 49, in de noordelijke bestemmingsgrens moet(en) worden gebouwd.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Nederasselt, Coehoornhof' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Nederasselt, Coehoornhof'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij bestemmingsplan 'Heumen-Noord III'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

Wonen

De in het plangebied beoogde woningen vallen onder de bestemming Wonen. Binnen het plangebied zijn maximaal 20 wooneenheden toegestaan. Ter plaatse van planlocatie A mogen uitsluitend twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De overige 18 wooneenheden zijn in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde

woningen toegestaan. Tevens is opgenomen dat ter plaatse van de figuur 'gevellijn' het verplicht is om de beoogde woning in deze grens te bouwen.

Bij een woning is een praktijk- en kantoorruimte voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan, met dien verstande dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd moet blijven. Binnen de bestemming zijn ook bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Aanvullend op de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is een aparte regeling voor carports opgenomen.

Verkeer

De wegen, voet- en fietspaden binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming Verkeer. Bermen en parkeervoorzieningen zijn tevens binnen deze bestemming toegestaan. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met een maximale hoogte van drie meter. Lichtmasten en verwijsborden mogen een hoogte van acht meter hebben. Speeltoestellen een hoogte van vier meter.

Groen

De gronden binnen de bestemming Groen zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, waterlopen, wadi's en voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeren en plantsoenen, paden en speelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en wegen en verharding. Voor de realisatie van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogten opgenomen.

Tuin

De gronden binnen de bestemming Tuin zijn bestemd voor tuinen, ondergeschikte bouwdelen van hoofdgebouwen en carports op aangrenzende bestemmingen en bijbehorende voorzieningen. Voor de realisatie van de bebouwing zijn bouwregels ten aanzien van maatvoering opgenomen.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

1. Windvang onderzoek, Peutz
2. Riolerings- en waterhuishoudingsplan, BOOT
3. Quicksan Flora en fauna, Ecoresult
4. Aanvullend onderzoek vleermuizen en das, Ecoresult
5. Verkennend bodemonderzoek (locatie 1 en 2), Agel Adviseurs
6. Verkennend bodemonderzoek (locatie 3), Agel Adviseurs