

Bestemmingsplan 'Overasselt, Teunisbloemstraat'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

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



Bestemmingsplan 'Overasselt, Teunisbloemstraat'

Toelichting

Gemeente Heumen

Vastgesteld

13 juli 2017

NL.IMRO.0252.OVbpTeunisbloemstr-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Het plan.....	7
2.1.	Huidige situatie plangebied en omgeving	7
2.2.	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	19
4.1.	Stedenbouwkundige afweging.....	19
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie.....	19
4.3.	Water.....	22
4.4.	Flora en fauna.....	24
4.5.	Verkeer en parkeren	26
4.6.	Kabels, leidingen en straalpaden	27
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	28
5.1.	Bodem	28
5.2.	Geluid	28
5.3.	Luchtkwaliteit.....	29
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	30
5.5.	Externe veiligheid	32
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	37
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	37
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	37
7.3.	Toelichting op de regels	37
Bijlagen		39

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het noordwesten van de kern Overasselt ligt de uitbreidingslocatie Schoonenburg. Op deze locatie heeft de laatste jaren een geleidelijke, stapsgewijze uitbreiding plaatsgevonden.

Op de locatie aan de Teunisbloemstraat zijn zeven rijwoningen en één vrijstaande woning beoogd. Door een wijziging in het stedenbouwkundig ontwerp van deze woningen, passen de woningen echter niet meer binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Woongebieden Heumen”. Om het bouwplan volgens het stedenbouwkundig ontwerp toch doorgang te kunnen verschaffen, moet een nieuw juridisch-planologisch kader worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.



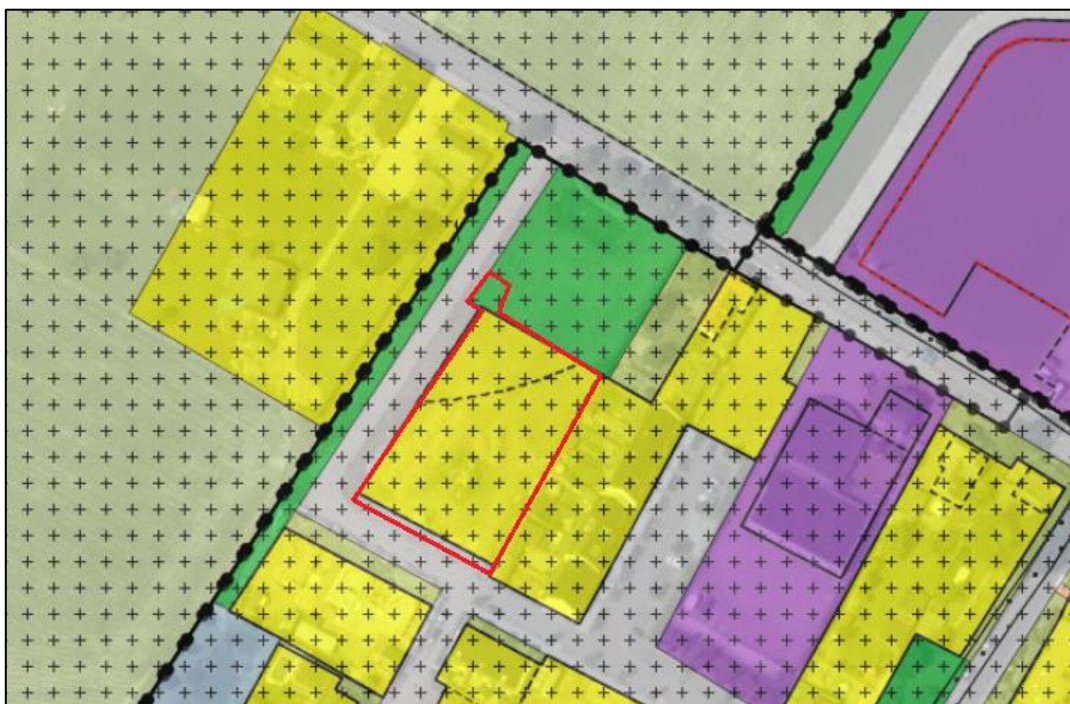
Luchtfoto ligging plangebied (plangebied rood omlijnd) [Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het noordwesten van Overasselt, grenzend aan het buitengebied van de gemeente Heumen. Het plangebied maakt onderdeel uit van ontwikkellocatie Schoonenburg en is gelegen aan de Teunisbloemstraat. Deze straat begrenst het plangebied in het westen en zuiden. In het noorden wordt het plangebied begrenst door een groenvoorziening. In het oosten grenst het plangebied aan de achterzijde van een aantal rijwoningen aan de Honingklaver.



Luchtfoto ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd) [Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebieden Heumen' (plangebieden in rood omlijnd)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan "Woongebieden Heumen" dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' met de specifieke bouwaanduiding

‘nieuwbouw’ en deels ‘uitgesloten – hoofdgebouwen’ en voor een smalle strook de enkelbestemming ‘Verkeer’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’ voor beide locaties.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de bouw van acht woningen aan de Teunisbloemstraat juridisch-planologisch mogelijk te maken. Door wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp past het nieuwe bouwplan niet langer binnen het geldende bestemmingsplan ‘Woongebieden Heumen’. Om het bouwplan mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Overasselt, Teunisbloemstraat’ 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

Het dorp Overasselt telt circa 2.000 inwoners (zonder buitengebied). Het dorp ligt centraal in het landelijke gebied ten westen van het Maas-Waalkanaal. Het dorp ligt op korte afstand van de Maasdijk aan de oude weg (Oude Kleefsebaan) langs de dijk. De N846 (Hoogstraat) ligt aan de noordzijde van het dorp en vormt met de aangelegen winkels en voorzieningen het hart van het dorp. Deze weg zorgt ook voor de verbinding van Overasselt met de overige dorpen. Via de Kasteelsestraat is Overasselt verbonden met het vennengebied en Nijmegen.

De ruimtelijke structuur van het dorp wordt bepaald door de Hoogstraat, de Oude Kleefsebaan en de Kruisbergsestraat. Tezamen vormen deze drie wegen een driehoek met de punt naar het oosten. Binnen deze driehoek is vrijwel alle bebouwing gelegen. De meest recente nieuwbouw heeft plaatsgevonden ten westen van de Kruisbergsestraat. De meest historische bebouwing is te vinden langs de Hoogstraat, de Tempelstraat en de Oude Kleefsebaan. Het dorp maakt buiten de Hoogstraat een lommerrijke indruk, met name waar het grenst aan het buitengebied.

In het dorp Overasselt wonen vooral meer oudere bevolkingsgroepen (45-64 jaar en ouder dan 65 jaar). De woningvoorraad bestaat grotendeels uit dure vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Het dorp Overasselt beschikt over goede voorzieningen. Het winkelapparaat is voor een kleine kern als deze nog zeer behoorlijk met voldoende winkels voor de dagelijkse levensbehoeften en diverse winkels voor niet-dagelijkse levensbehoeften. Er zijn ook nog meerdere maatschappelijke voorzieningen, zoals een basisschool, een huisartsenpraktijk, een verenigingsgebouw met verschillende functies, een zeer bloeiend en omvangrijk verenigingsleven en de kerk. Iets ten westen van het dorp is aan Ewijkseweg een sportpark gelegen.

Plangebied

Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein, gelegen tussen het buitengebied en recent gebouwde woningen. Ten noorden van het plangebied zal het bestaande braakliggende terrein worden omgezet in een groenvoorziening die grenst aan de Schoonenburgseweg. Aan de west- en zuidzijde is het plangebied gelegen aan de Teunisbloemstraat, een weg met tijdelijke bestrating waar maximaal 30 km/per uur gereden mag worden.

Het oosten van het plangebied grenst aan een brandgang van de achterzijde van de woningen die gelegen zijn aan de Honingklaver. Deze woningen bestaan uit twee lagen en een kap.



Aanzicht plangebied vanuit de Schoonenburgseweg



Obliëkfoto plangebied en omgeving

2.2. Planbeschrijving

Onderhavig plan voorziet in de bouw van zeven rijwoningen en één vrijstaande woning. De kavels van de rijwoningen variëren van ca. 140 m² tot ca. 200 m². De kavelgrootte van de vrijstaande woning zal ca. 543 m² bedragen.



Situatieschets beoogde ontwikkeling

De beoogde woningen zullen qua maatvoering, grootte en uitvoering aansluiten op de woningen die al gerealiseerd zijn in de omgeving. Er zijn woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Aan de voorzijde van de woningen zal een groenvoorziening gerealiseerd worden en 12 parkeerplaatsen. Daarnaast zal op het perceel van de vrijstaande woning ruimte zijn voor minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

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

Met dit bestemmingsplan wordt een woonlocatie herbestemd en daarbij worden de bouw mogelijkheden voor wat betreft de afmeting van het bouwvlak verkleind. Het gaat dan ook om 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

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met dit bestemmingsplan wordt een woonlocatie herbestemd en daarbij worden de bouw mogelijkheden voor wat betreft de afmeting van het bouwvlak verkleind. Er worden geen woningaantallen toegevoegd vergeleken met het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling is dan ook niet aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Bovendien blijkt uit jurisprudentie dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) aangegeven dat de volgende ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gezien: acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720). De ABRS

overwoog daarbij steeds het volgende: *“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”*.

Uit het bovenstaande blijkt dat, wanneer de acht woningen die met dit bestemmingsplan worden herbestemd gezien worden als een nieuw bouwplan, dit plan niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling is aan te merken.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat in onderhavig geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan dan ook achterwege blijven.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

In januari 2017 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de geactualiseerde 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 'Regio 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.

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. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe woningbouwlocatie mogelijk gemaakt, maar het plan voorziet in de herbestemming van acht woningen. In het kader van het momenteel geldende bestemmingsplan heeft dan ook al een (provinciale) afweging plaatsgevonden voor wat betreft de bouw van woningen op de betreffende locatie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in enkele wijzigingen in de regels zoals die waren opgenomen in het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor de beoogde woningen zijn inmiddels, door gewijzigde inzichten, enkele stedenbouwkundige wijzigingen aangebracht van geringe aard. Onderhavig bestemmingsplan is qua opzet (stedenbouwkundige structuur) niet wezenlijk anders en het aantal woningen neemt hierbij niet toe. Deze aanpassingen passen binnen het beleid van de Omgevingsvisie Gelderland.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik doorlopen moet worden. 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.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met het beleid van de provincie Gelderland.

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

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. In paragraaf 3.3.2 wordt dit model nader omschreven en wordt tevens aangegeven dat dit bestemmingsplan past binnen de nieuwe regionale woningbouwafspraken.

Dit bestemmingsplan zorgt voor de herbestemming van acht woningen die op basis van het momenteel geldende bestemmingsplan al zijn toegestaan. Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Heumen 2025

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.



Uitsnede Structuurvisie Heumen (plangebied blauw omlijnd)

Kleine kernen

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen binnen het gebied 'Kleine kernen'. In de structuurvisie wordt verder per kern ingegaan op de positie binnen de gemeente en de regio en is vervolgens een ruimtelijke visie uiteengezet. Voor Overasselt is onder andere aangegeven dat dorpsuitbreiding plaats dient te vinden aan de westzijde van het dorp met de Ewijkseweg als uiterste westgrens en de Zilverbergweg als uiterste zuidgrens. Het bouwplan dat met dit bestemmingsplan wordt herbestemd, maakt onderdeel uit van een nieuwbouwplan aan de westzijde van de kern. Het aanpassen van het bouwvlak voor de beoogde acht woningen

binnen dit nieuwbouwplan past binnen de ruimtelijke visie voor Overasselt en de Structuurvisie Heumen 2025.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan hierboven beschreven uitgangspunten uit de Structuurvisie Heumen 2025.

3.3.2. Lokaal en (sub)regionaal woonbeleid

Op 11 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van Heumen ingestemd met de door de Stadsregio Arnhem Nijmegen voorgelegde regionale en subregionale Woonagenda 2014. Deze Woonagenda vormt het kader voor het opstellen van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. In de Woonagenda is vastgelegd dat door de van de Stadsregio deel uitmakende gemeenten voor de periode 2015 tot en met 2024 per subregio een woningbouwprogramma wordt opgesteld, dat is afgestemd op de woningbehoefte van die regio zoals deze volgens het model Socrates van het ABF is vastgesteld. Heumen maakt deel uit van de subregio Nijmegen en omgeving, waarvan behalve Heumen de gemeenten Nijmegen, Beuningen, Wijchen en Groesbeek deel uit maken.

Omdat bij de uitwerking van het subregionale woningbouwprogramma in de loop van 2014 bleek dat de gemeenten in de subregio gezamenlijk meer woningen hadden geprogrammeerd dan volgens de prognose die is opgesteld met toepassing van het model Socrates nodig is, is afgesproken dat zij hun programma tegen het licht zullen houden. De daarin opgenomen plannen met behulp van het zogenaamde stoplichtmodel zullen worden geprioriteerd, geherprogrammeerd of gefaseerd uit de markt worden genomen. Het stoplichtmodel is een instrument om woningbouwplannen te categoriseren en met behulp van deze categorisering te prioriteren. Met toepassing van een aantal criteria, waarvan de belangrijkste zijn de behoefte, het woonmilieu en de mate waarin wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, worden alle plannen voorzien van een codering groen, oranje of rood. De betekenis van deze codering is als volgt.

- **Groen:** Plannen die liggen in een aantrekkelijk woonmilieu, voldoen aan de behoefte op gemeentelijk/subregionaal niveau en waarvan de locatie voldoet aan de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
Actie: doorgaan.
- **Oranje:** Plannen die voldoen aan de Ladder, maar qua programma niet aansluiten op de huidige behoefte.
Actie: faseren of herprogrammeren.
- **Rood:** Plannen die niet (meer) voldoen aan de huidige woningbehoefte, die niet in een aantrekkelijk woonmilieu liggen en/of niet voldoen aan de Ladder.
Actie: stoppen.

In april 2015 hebben de gemeenten van de subregio Nijmegen en omgeving overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Uitgangspunten van de gemaakte afspraken zijn een tijdhorizon van 10 jaar met als startpunt 2015 en een jaarlijkse actualisatie van het programma op basis van actuele prognoses.

Dit bestemmingsplan zorgt voor de herbestemming van acht woningen. Daarbij blijft het woningaantal gelijk, maar wordt het bouwvlak aangepast. Het bouwplan maakt onderdeel uit van het woningbouwplan 'Schoonenburg' en maakt al onderdeel uit van de harde plancapaciteit van de gemeente Heumen. Het plan 'Schoonenburg' is in het aangepaste woningbouwprogramma van juni 2015 nog aangemerkt als een 'groen' plan. Dit betekent dat het bouwplan onderdeel blijft uitmaken van het woningbouwprogramma tot en met 2024. Het aangepaste woningbouwprogramma is tijdens de raadsvergadering van 9 juli 2015 vastgesteld. Het herbestemmen van de acht woningen past dus binnen het lokale en regionale woonbeleid.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Stedenbouwkundige afweging

Algemeen

Op 15 december 2016 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 het stedenbouwkundig plan voor uitbreidingslocatie Schoonenburg is destijds gezocht naar een stedenbouwkundig principe, dat aansluit op de bestaande dorpsstructuur en optimaal gebruik maakt van de kwaliteiten van het plangebied. Een kwaliteit van het plangebied is de ligging op de rand van het dorp en het zicht naar het buitengebied. Tevens is toen gezocht naar het zoveel mogelijk dubbel gebruiken van de ruimte, onder andere voor parkeren en spelen, en een zo groen mogelijke invulling van het straatbeeld. Dit alles rekening houdend met de programmatische afspraken die gelden in de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Structurerende randvoorwaarden voor het plan waren destijds de hindercirkels van (agrarische) bedrijvigheid in de directe omgeving.

Het plangebied is te categoriseren als een projectmatige uitbreidingswijk. Het welstandsbeleid hiervoor richt zich op het handhaven van de basiskwaliteit die in het oorspronkelijke ontwerp is neergelegd. Het gaat om de handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Daarbij wordt gelet op de contouren van de bouwmassa's en op de zorgvuldige detaillering van de toevoegingen.

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

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

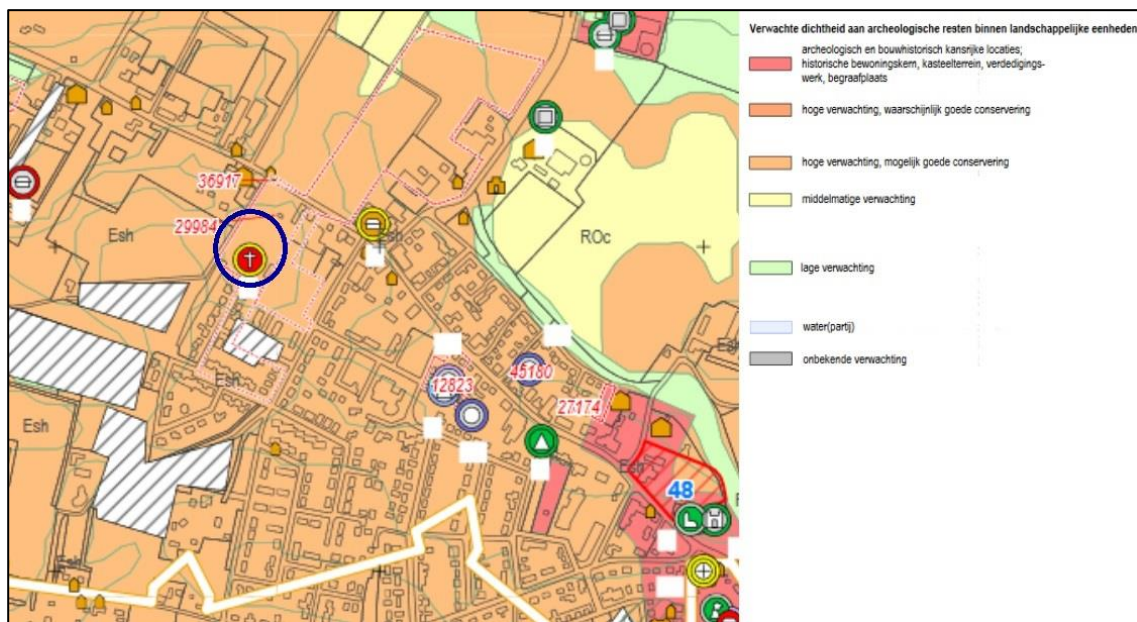
4.2.1. Archeologie

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).

De gemeente Heumen heeft in 2013 de archeologische en cultuurhistorische waarden vastgelegd in RAAP-rapport 'Een verscheidenheid aan landschappen tussen Maas en Nederrijkswald', 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.



Uitsnede kaartbijlage 1 Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (plangebied blauw omlijnd)

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Heumen is vast te stellen dat het plangebied is aangeduid als een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Een hoge trefkans betekent dat verwacht mag worden dat de relatieve dichtheid van archeologische verschijnselen groot is. Daarnaast is er in de buurt van het plangebied een bekende archeologische vindplaats in de vorm van een graf/grafveld aangeduid.

Voor uitbreidingslocatie Schoonenburg is vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde in 2008 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het booronderzoek in het plangebied de aanwezigheid van de vindplaats niet heeft kunnen bevestigen. Daarentegen heeft het wel laten zien dat grote delen van dit deel van het plangebied onverstoorde zijn. Uitgaande van de voorgenomen nieuwbouw en de verstoringen, die gepaard zullen gaan met de realisering ervan, heeft een waardering van de vindplaatsen plaatsgevonden zijn om te kunnen komen tot een gefundeerd selectiebesluit.

In 2012 is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd binnen het plangebied Schoonenburg te Overasselt. Dit proefsleuvenonderzoek had als doel het waarderen en begrenzen van de tijdens het booronderzoek gekarteerde vindplaatsen. Hierbij ging het om een vindplaats uit de Bronstijd en de IJzertijd/Romeinse tijd. Dit rapport is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan.

De proefsleuven voor onderhavig plangebied hebben sporen van een nederzetting uit de IJzertijd opgeleverd. Vermoedelijk gaat hier om een oudere nederzetting. Dit blijft voorlopig echter bij een vermoeden daar er geen geschikt materiaal is aangetroffen om tot een preciezere datering te komen dan de IJzertijd. Op basis van de uitkomst van de waardering wordt er voor onderhavig plangebied het advies 'behoud in situ' uitgebracht. Indien dit niet meer mogelijk is wordt aan het bevoegd gezag het advies 'behoud ex situ' overgebracht. Indien men besluit tot behoud ex situ dient er vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor onderhavig bestemmingsplan is om die reden voor een deel van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' opgenomen. Dat betekent dat het bouwrijp maken van het gebied uitgevoerd dient te worden op aanwijzing van een archeoloog en indien er sporen worden aangetroffen, deze volledig worden gedocumenteerd. Hiervoor zal een PvE benodigd zijn.

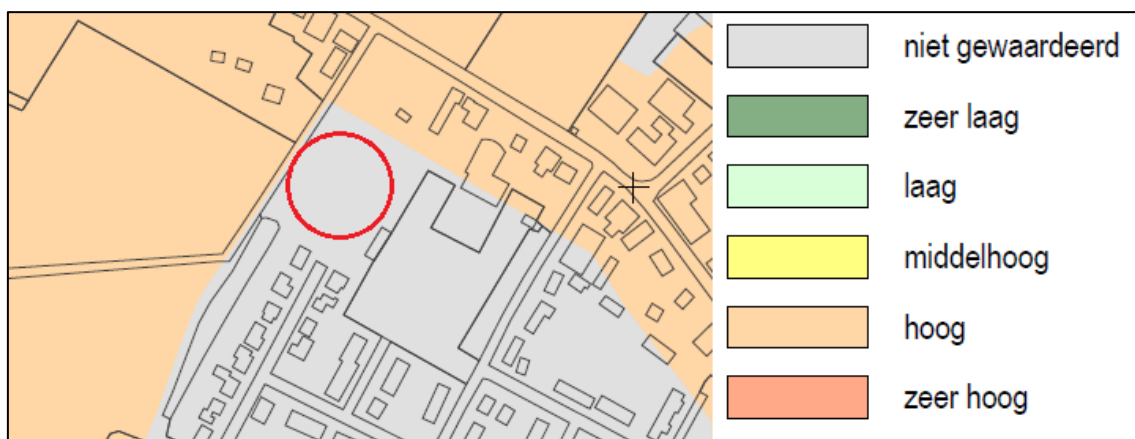
4.2.2. Cultuurhistorie

Algemeen

De gemeente Heumen is rijk aan cultuurhistorisch erfgoed. In het landschap en in de dorpen is de geschiedenis op veel plekken aanwezig. Deze geschiedenis houdt niet op bij de gemeentegrens. Om de omgang met cultuurhistorie in het land van Maas en Waal de komende jaren te regelen heeft de gemeente Heumen samen met de gemeente Beuningen, Druten en Wijchen beleid hiervoor opgesteld. Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Beoordeling plan

Zoals blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen in een niet gewaardeerd gebied. Niet gewaardeerd zijn de verstedelijkte kernen, omdat deze puur vanuit een cultuurlandschappelijk perspectief zijn bekeken en een historisch-stedenbouwkundige waardering niet heeft plaatsgevonden.



Uitsnede kaartbijlage 3 Cultuurhistorische waarderingskaart

In het plangebied bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het aspect cultuurhistorie heeft dan ook geen invloed voor het beoogde planvoornemen.

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 orderingsproces 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

Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan een toename van het verhard oppervlak. Dit heeft gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Ter voorkoming van verstoring van de waterhuishouding in en rond het plangebied, geldt bij de planontwikkeling als uitgangspunt het principe van maximaal vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater. Voor de waterhuishouding voor de gehele uitbreidingslocatie Schoonenburg is in 2008 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het geohydrologisch onderzoek kwam naar voren dat de bodem voornamelijk bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. De doorlatendheid van de bodem varieert tussen de 0,6 en 24 m/dag. Uit het destijds verrichte veldwerk bleek dat de grondwaterstand gemiddeld 1,45 tot 1,70 m-mv (meter- beneden maaiveld) bedraagt. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedroeg 1,10 m-mv.

Maatregelen om de ontwatering te verbeteren zoals ophogen of draineren waren niet noodzakelijk. De doorlatendheid van de bodem in het plangebied was voldoende om te kunnen infiltreren. Er werd aangeraden om het regenwater wat op de verharde oppervlakken binnen het plangebied valt, te infiltreren in de bodem. De hoogte van de grondwaterstanden en grootte van de doorlatendheden staan dit toe. Op deze wijze van afvoeren wordt het regenwater niet naar de RWZI afgevoerd waardoor deze onnodig belast zou worden.

Om aan de eis van het Waterschap te kunnen voldoen is, in samenwerking met ingenieursbureau Akertech, een berekening gemaakt hoeveel m³ waterberging er gerealiseerd moet worden voor onderhavige ontwikkeling. Hierbij is ook rekening gehouden met de nog te realiseren waterberging in de huidige situatie. De conclusie is dat er voor de huidige situatie nog 424 m³ waterberging moet worden gerealiseerd en dat dit volume in verband met de realisering van onderhavig planvoornemen moet worden verhoogd naar 442 m³.

Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de realisering van de benodigde bergingscapaciteit in de vorm van wadi's in het groen in het noordelijke gedeelte en eventueel ook in de groenzone aan de westkant van de Teunisbloemstraat. De berekening en een situatieschets van de beoogde locaties t.b.v. watercompensatie is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

4.4. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader van met name de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet voorziet voornamelijk in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). 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.

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.

Voor de uitbreidingslocatie Schoonenburg is in 2010 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk-ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het totale plangebied.

Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten. Het onderzoek is destijds uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving. Dit heeft geresulteerd in conclusies en aanbevelingen. Het onderzoek bevatte tevens een nader onderzoek naar vleermuizen. Hieronder is het resultaat van het onderzoek beschreven.

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfsplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Op basis van een veldverkenning en verspreidingsgegevens werden in het totale uitbreidingsgebied beschermde soorten verwacht. Door woningbouw is aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen mogelijk. In het plangebied was destijds een kleine boomgaard, een oude schuur en een verruigde crossbaan aanwezig. Deze zijn nu niet meer aanwezig, maar waren destijds geschikt als verblijfplaats of onderdeel van het leefgebied van meer strikt beschermde soorten zoals vleermuizen, de steenmarter, de steenuil en de kerkuil. Om die reden is een nader onderzoek soortenbescherming uitgevoerd.

Uit het nader onderzoek blijkt dat vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter niet zijn aangetroffen. Individuen en sporen van de soort zijn niet aangetroffen. Tevens zijn tijdens het gerichte veldonderzoek geen reptielen aangetroffen. Gedurende het kraamkolonie-onderzoek zijn in totaal twee soorten vleermuizen vastgesteld, de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Beide soorten zijn alleen foeragerend aangetroffen. Vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Tijdens het paarverblijvenonderzoek zijn beide soorten weer waargenomen. Balts- en of paarplaatsen zijn niet geconstateerd. Sporen of nesten van uilen en spechten en individuen zelf zijn tijdens het gerichte onderzoek niet aangetroffen.

Conclusie

Op basis van het gerichte veldonderzoek in 2010 zijn vaste rust- en verblijfplaatsen en belangrijke onderdelen van het leefgebied van steenmarter, vleermuizen, uilen, spechten en reptielen niet aanwezig in het plangebied. Met de plannen worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetast. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor het slopen van de bebouwing en het opnieuw inrichten van het plangebied is, op basis van het nader onderzoek, niet noodzakelijk.

In de tussentijd is het plangebied ook niet dusdanig veranderd dat er wel vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn. Het terrein is braakliggend, en volledig en regelmatig gemaaid.

Zorgplicht

Ten slotte geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat de werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor de betreffende soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat

voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens de bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

4.5. Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Teunisbloemstraat. De hoeveelheid nieuw te realiseren woningen in het plangebied is niet van dien aard, dat sprake zal zijn van een onevenredige toename van het verkeer op de bestaande wegen in de omgeving. Dit is mede het gevolg van het feit dat de ontsluiting van het plangebied voor een belangrijk deel via de Schoonenburgseweg zal verlopen, die een relevante ontsluitingsfunctie voor Overasselt vormt en voldoende capaciteit heeft. Voor de wegen in het plangebied zal een maximumsnelheid van 30 km/uur gelden.

Parkeren

Het plan maakt de realisatie van acht wooneenheden mogelijk. Voor de verschillende woningbouwtypen gelden conform de publicatie 317 van CROW verschillende parkeernormen. Bij de normering is uitgegaan van de bouw van één vrijstaande woningen en zeven rijwoningen.

Bij de parkeernormberekening dient ook rekening gehouden te worden met de mate van stedelijkheid en de positie van de ontwikkeling in de kern. Overasselt is volgens het CBS te classificeren als 'niet stedelijk'. De nieuwbouw is een uitbreidingsontwikkeling voor Overasselt, 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	1	1,9	0,3	2
Rijwoning	7	1,6	0,3	12
				14

In totaliteit dienen dus 14 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor de ontwikkeling van acht wooneenheden. In het geval van de realisatie van vrijstaande woning wordt er een oprit gerealiseerd, waarop minimaal twee auto's geparkeerd kunnen worden. Voor het overige wordt een parkeervoorziening van 12 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de voorzijde van de beoogde rijwoningen.

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

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

In 2014 is door Envita een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigde stoffen (waaronder asbest) zijn aangetoond. Wel is het grondwater licht verontreinigd met zware metalen, maar dit vormt geen belemmering voor het toekomstig gebruik van onderhavige locatie.

Wel wordt geadviseerd om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken. Indien grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is.

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.

Wegverkeerslawaaai

Door Tritium Advies is in december 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Schoonenburgseweg/Hoogstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de diverse 30 km/uur wegen. Voor alle gemodelleerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde alsmede toetsing aan het gemeentelijk geluidbeleid niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

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 betekenende 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 acht 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 betekenende 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 afstandsstep 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.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van acht wooneenheden als uitbreiding van de kern Overasselt. De Schoonenburgseweg vormt een onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Overasselt. Langs deze weg is ter hoogte van het plangebied sprake van functiemenging. Kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van een fietsenhandel, een garagebedrijf, een praktijk voor fysiotherapie en horeca en tevens van andere voorzieningen zoals de brandweerkazerne. Daarbij zal in de toekomst het werklandschap langs de Schoonenburgseweg worden ontwikkeld. Op grond hiervan kan het gebied langs de Schoonenburgseweg, ter hoogte van het plangebied, worden beschouwd als ‘gemengd gebied’.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Grootste richt- afstand	Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
Autobedrijf Van der Vaart Schoonenburgseweg 9	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0 m	0 m	10 m	0 m	10 m	45 m
Wagenberg 2 Wielers Schoonenburgseweg 4	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	110 m
Agrarisch bedrijf Schoonenburgseweg 12	0150	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100 m	30 m	30 m	0 m	100 m	80 m
Klabbers Timmer- & Onderhoudsbedrijf Schoonenburgseweg 14-16	162	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0 m	10 m	50 m	0 m	50 m	125 m

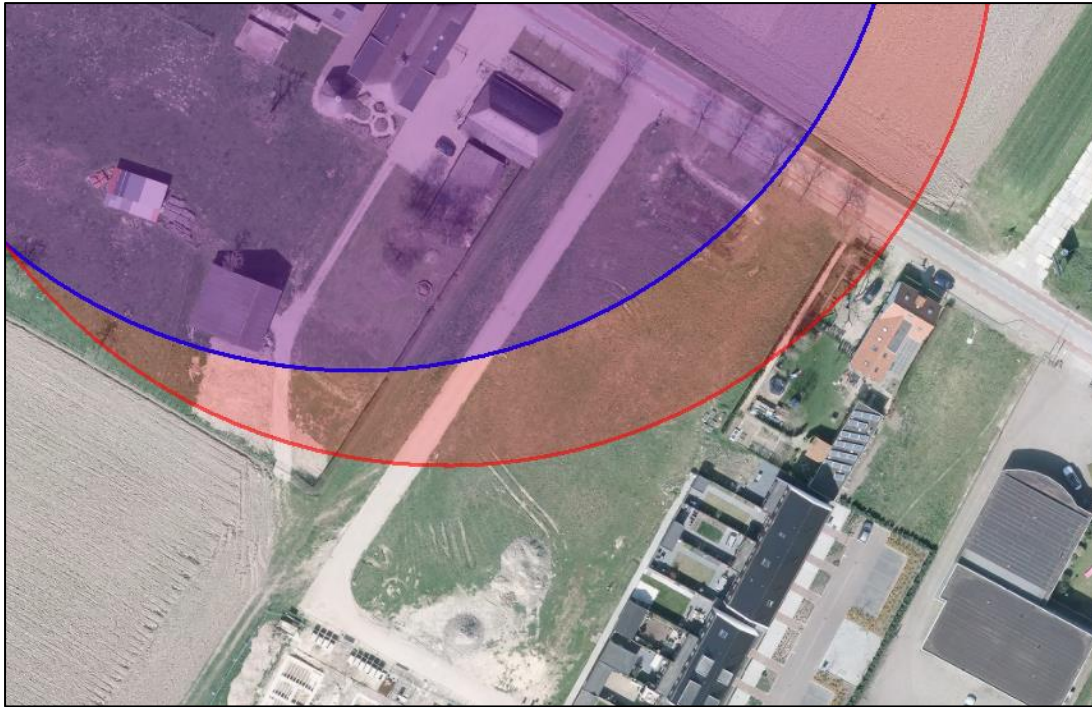
Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven en niet-woonfuncties

Zoals in bovenstaande tabel te zien is worden niet alle richtafstanden ten aanzien van alle niet-woonfuncties in de omgeving gehaald. De maximaal aanbevolen richtafstand in het gebiedstype 'rustige woonwijk' bedraagt 100 m (aspect geur). Het agrarisch bedrijf grenst niet aan het plangebied, maakt geen onderdeel uit van een bebouwingslint met functiemenging en maakt tevens geen deel uit van het gemengde gebied langs de Schoonenburgseweg. Derhalve wordt de richtafstand van 100 m voor een rustig buitengebied gehanteerd en bedraagt de richtafstand 100 m. Gemeten vanaf het bouwvlak van het agrarisch bedrijf, ligt het plangebied voor een klein deel binnen de geurzone van 100 m.

Voor Schoonenburgseweg 12 geldt ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij dus een afstand waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is in vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Heumen' een aparte aanduiding opgenomen. Er moet dan worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Op grond van overleg met de Omgevingsdienst Rijk van Nijmegen (ODRN) en een eerder door hen uitgebracht advies is geconcludeerd dat in een situatie als deze, waarin er reeds sprake is van woningen binnen de geurcontour, de zone van 100 meter ook gemeten mag worden vanaf

het meest nabij gelegen emissiepunt. In overleg met de ODRN is ervoor gekozen de 100 meter te meten vanaf de dakventilator van de jongveestal die het dichtst bij het plangebied is gelegen. Om die reden is de geurcontour circa 25 meter opgeschoven. Deze vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Aangepaste hindercirkel (geurcontour) (rood = voormalige contour, blauwe = nieuwe contour)

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.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Dit is niet het geval. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

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.

Voor dit bestemmingsplan is een exploitatieopzet opgesteld. Deze exploitatieopzet ziet op het totale plangebied en maakt als bijlage deel uit van deze bestemmingsplantoelichting.

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.

Burgerparticipatie

De inwoners van Overasselt in het algemeen en de omwonenden van het plangebied in het bijzonder zijn betrokken bij de planvoorbereiding door middel van twee in het verenigingsgebouw gehouden informatieavonden.

De eerste bijeenkomst was op 10 maart 2016. Tijdens deze bijeenkomst is een plan gepresenteerd voor de bouw van 7 rijtjeswoningen aan de Teunisbloemstraat en een blokje van 3 woningen aan de Kruisbergsestraat. De voorlopige differentiatie was 6 sociale huur en 4 goedkope koop. Tijdens de bijeenkomst is de keuze voor de 6 sociale huurwoningen gemotiveerd door verwijzing naar de groeiende taakstelling voor de huisvesting van statushouders en de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad (veel duur, weinig betaalbaar).

Tijdens de eerste bijeenkomst werden er bezwaren naar voren gebracht tegen de situering van de aan de Teunisbloemstraat geprojecteerde 7 rijwoningen, tegenover de daar in aanbouw zijnde 3 vrijstaande woningen. Verder werden er kanttekeningen geplaatst bij de veronderstelde behoefte aan sociale huurwoningen bij de bevolking van Overasselt en is er een pleidooi gehouden voor een 3e project in het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Naar aanleiding van de opbrengst van de eerste informatiebijeenkomst en de door buurtbewoners ingediende alternatieve verkavelingsvoorstellen is besloten de keuze om de 7 rijwoningen te huur of te koop aan te bieden afhankelijk te stellen van een in opdracht van woningcorporatie Oosterpoort Wooncombinatie onder de huurders in het dorp Overasselt te verrichten behoefteonderzoek en voorts een stedenbouwkundig bureau om advies te vragen over de stedenbouwkundige opzet van de aan de Teunisbloemstraat te bouwen woningen.

Uit het in opdracht van Oosterpoort door adviesbureau USP verrichte woonwensenonderzoek bleek dat de verhuigeneigdheden van de huurders van Oosterpoort zeer gering is en uit een door Oosterpoort zelf uitgevoerde analyse kwam naar voren dat ook de belangstelling voor sociale huurwoningen in Overasselt klein is. Daarom is in overleg met Oosterpoort besloten af te zien van de realisering van sociale huurwoningen in het plan Schoonenburg en alle te bouwen woningen als koopwoning aan te bieden.

Op 6 juli 2016 is een tweede informatieavond gehouden, waarin een gewijzigd plan is gepresenteerd. Een plan dat uitgaat van een met 90° gedraaid blok van 7 rijkoopwoningen en 1 vrijstaande woning aan de Teunisbloemstraat. De algemene teneur tijdens de bijeenkomst was dat werd ingestemd met de omzetting van sociale huur naar koopwoningen. De aanwezige aanwonenden van de Honingklaver bleken echter grote bezwaren te hebben tegen de gewijzigde verkaveling. Zij vinden dat de geplande woningen te dicht op hun woningen worden gesitueerd en dat daarmee hun privacy wordt aangetast en het zonlicht wordt weggenomen.

Er is bekeken in hoeverre aan de bezwaren van de bewoners van de Honingklaver tegemoet kan worden gekomen. Dit is gebeurd door de nieuw te bouwen woningen circa 4 m in westelijke richting te verschuiven, waardoor de kleinste afstand tussen de achtergevels wordt vergroot van 22,5 m naar 26,5 m. Om deze verschuiving mogelijk te maken, zijn de kavels vergroot en de voortuinen verkleind.

Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 februari tot en met woensdag 22 maart 2017 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de notitie “Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Overasselt, Teunisbloemstraat”, die als bijlage bij het raadsbesluit is opgenomen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is het bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij de balie van de afdeling Bouwen, Milieu en Leefomgeving van het gemeentehuis.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Overasselt, Teunisbloemstraat' 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 'Overasselt, Teunisbloemstraat'.

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 het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Heumen'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

De in het plangebied beoogde woningen vallen onder de bestemming Wonen. Binnen het plangebied zijn maximaal 8 woningen in de vorm van vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en aaneengebouwde woningen toegestaan. 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 tien meter hebben. Speeltoestellen een hoogte van vier meter.

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-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

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. Inventariserend veldonderzoek archeologie, Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit.
2. Toets watercompensatie Schoonenburg, Akertech
3. Verkennend bodemonderzoek, Envita
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies
5. Exploitatieopzet