

Bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 2017 1e fase'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)



Bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 2017 1e fase'

Toelichting

Gemeente Heumen

Vastgesteld

22 februari 2018

NL.IMRO.0252.OVbpWerkland2017I-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2.	Het plan	10
2.1.	Inleiding	10
2.2.	Huidige situatie plangebied.....	11
2.3.	Stedenbouwkundig ontwerp.....	11
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	18
3.3.	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	22
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	22
4.2.	Water.....	25
4.3.	Flora en fauna.....	26
4.4.	Verkeer en parkeren	28
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	28
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	30
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	30
5.2.	Geluid	31
5.3.	Luchtkwaliteit	33
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	34
5.5.	Externe veiligheid	34
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid.....	36
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	36
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
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		40

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 2009 is het bestemmingsplan 'Werklocaties Overasselt' vastgesteld. Het plan biedt ruimte aan drie hectare bedrijfskavels en aan een organisatie met een maatschappelijke functie. Inmiddels is een deel hiervan al gerealiseerd. Echter bleek voor de bedrijfskavels de afgelopen jaren onvoldoende belangstelling te bestaan.

Anno 2016 zijn de economische omstandigheden veranderd en is gebleken dat onder een aantal plaatselijke ondernemers behoefte bestaat aan een bedrijfskavel. Het zijn ondernemers die een bedrijf gestart zijn vanuit bijvoorbeeld hun eigen woning of in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en die thans toe zijn aan de volgende stap. Om toch te kunnen voorzien in de behoefte aan ruimte voor bedrijven is na overleg met onder andere een aantal ondernemers een nieuwe verkaveling opgesteld. In het plan wordt nu gekozen voor kleinere kavels, maatwerk en een efficiëntere indeling. Om die reden is voor het plan een duidelijke verkaveling uitgewerkt met de nodige flexibiliteit om in te kunnen spelen op de wensen en de behoeften van de ondernemers.

Deze gewijzigde opzet past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Werklandschap Overasselt'. Onderhavig plan is een actualisatie van het geldende plan, waarmee de gewijzigde opzet juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Onderhavig bestemmingsplan ziet alleen op het noordelijk deel van 'Werklandschap Overasselt'. Voor het zuidelijk deel wordt momenteel een nadere studie verricht voor passende functies en de daarbij behorende verkaveling. Hierover is gemeente Heumen nog in overleg met enkele betrokken partijen en de provincie.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het noordwesten van Overasselt aan de Kasteelsestraat. De locatie bevindt zich in het agrarisch productielandschap dat zich uitstrekt ten noorden van de kern.

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door het buitengebied van de gemeente Heumen. De zuidwestelijke plangrens wordt gevormd door agrarisch productielandschap, grenzend aan de Schoonenburgseweg. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Kasteelsestraat.



Luchtfoto ligging plangebied in de omgeving. Het plangebied is rood omcirkeld (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



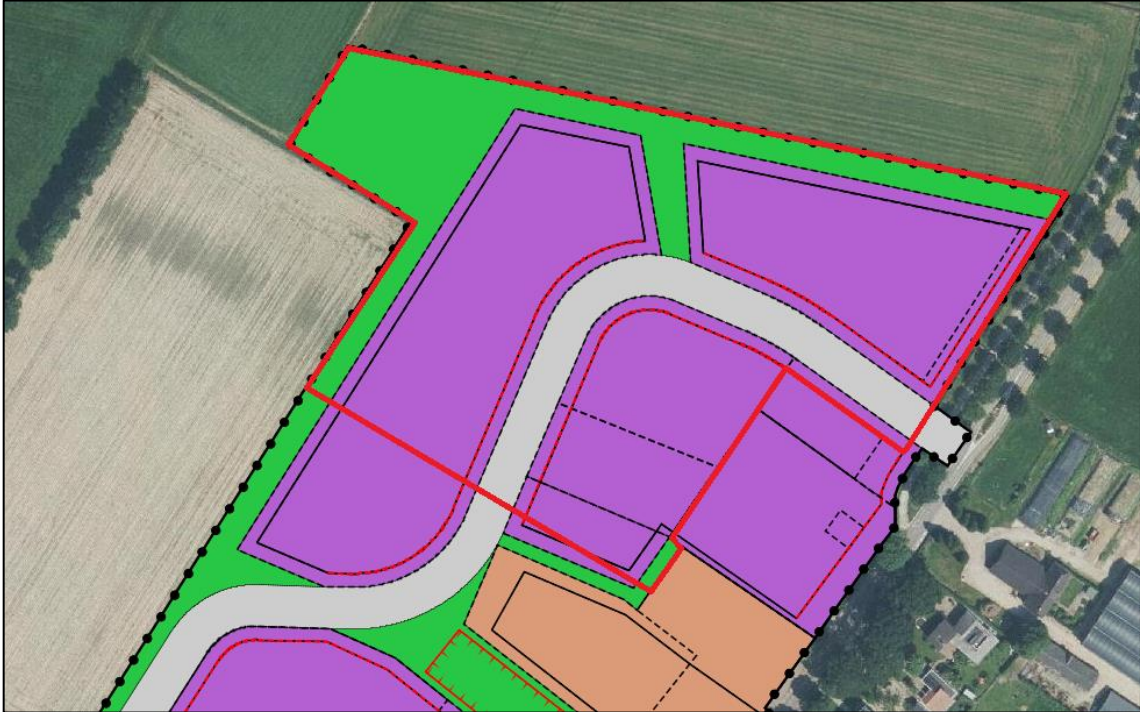
Luchtfoto plangebied met begrenzing (rood omlijnd)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de actualisatie van het bestemmingsplan 'Werklandschap Overasselt' en heeft dan ook betrekking op het plangebied van dat plan.

Verder is binnen het plangebied voor één locatie het bestemmingsplan 'Werklandschap Overasselt' herzien. De herziening zal deels worden overgenomen in onderhavige actualisatie.

Binnen het plangebied komen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer' voor.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan. Het plangebied is rood omlijnd.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Overasselt, Werklandschap 2017 1e fase' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de 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 plantontwikkeling 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. Inleiding

Reeds in 2009 is een bestemmingsplan vastgesteld voor het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan geeft voor een deel van het gebied een maatschappelijke bestemming en voor het overige een bedrijfsbestemming. Destijds heeft een uitgebreide afweging plaatsgevonden of en op welke wijze verstedelijking zou moeten plaatsvinden. Uiteindelijk heeft deze afweging zijn beslag gekregen in een vastgesteld bestemmingsplan dat voor uitvoering gereed is. Voor de bedrijfskavels in deze vorm bleek de afgelopen jaren onvoldoende belangstelling te bestaan.

Inmiddels, mede door de veranderde economische omstandigheden, is voldoende belangstelling bij ondernemers aanwezig en kan ook de bedrijfslocatie worden uitgegeven. Gebleken is echter dat er vooral belangstelling bestaat aan kleinere kavels en dat het daarom beter is om de ontsluitingsweg die in het plan is opgenomen, enigszins te verleggen. Dit vergt een aanpassing van het bestemmingsplan doordat de ontsluitingsweg met een verkeersfunctie gedetailleerd vastligt in het bestemmingsplan.

De ontwikkeling van een lokaal werklandschap in Overasselt biedt niet alleen de mogelijkheid voor bedrijven uit de kern om zich er te vestigen en voorziet daarmee in de plaatselijke behoefte; ook ontstaat op deze manier de ruimte om bedrijven uit de kern te verplaatsen waarmee vrijkomende locaties kunnen worden aangewend als inbreidingslocatie voor mogelijk woningbouw. Tevens zouden bedrijven die eigenlijk niet thuishoren in het buitengebied kunnen worden verplaatst waardoor de kwaliteit van het buitengebied een impuls kan krijgen.

Locatie-afweging

Om de juiste locatie voor het werklandschap te bepalen, heeft destijds een analyse van de bestaande kwaliteiten en potenties van Overasselt plaatsgevonden. Voor de locatie van de stedelijke uitbreiding is de landschappelijke situatie van de randen en de directe omgeving van het dorp leidend geweest. Hieruit blijkt dat vanwege de landschappelijke kwaliteiten en met name de huidige openheid van het landschap aan de noordoost-, oost- en zuidzijde hier geen mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van de kern.

Het gebied ten westen van de kern wordt gekenmerkt door nieuwbouw, verspreid liggende bebouwing en enkele stedelijke functies als een sportveldencomplex. Van landschappelijke kwaliteiten is minder sprake dan in andere mogelijke uitbreidingsrichtingen. Om deze reden heeft de gemeente Heumen destijds geoordeeld dat de noordwest- en westzijde de enige mogelijkheid biedt om op de korte en middellange termijn een woningbouwlocatie en bedrijfslocaties tot ontwikkeling te kunnen brengen. Wat betreft de bedrijvigheid is de locatie op de hoek Schoonenburgseweg / Kasteelsestraat aangewezen als “concentratiegebied bedrijven” waaraan uitvoering is gegeven bij de vaststelling van het bestemmingsplan 2009.

De planlocatie sluit zowel ruimtelijk als functioneel goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur van Overasselt. De Hoogstraat is de centrale as van het dorp. Langs deze as bevinden zich diverse functies die vanwege de diversiteit de gehele straat maken tot een levendig lint. Van oudsher is sprake van een aantrekkelijke afwisseling van woningen, winkels en dienstverlening.

De locatie is goed te ontsluiten op de hoofdroute die in oost-westrichting door het dorp loopt. Tevens biedt de ontwikkeling van de locatie de mogelijkheid om te komen tot een zorgvuldige afronding van het dorp aan de westzijde waarbij de landschappelijke buffer tussen het lint langs de Schoonenburgseweg (richting Nederasselt) en de dorpskern Overasselt vormgegeven kan worden.

2.2. Huidige situatie plangebied

De locatie waar het werklandschap zal worden gerealiseerd is gelegen in de noordelijke oksel van de Schoonenburgseweg en de Kasteelsestraat. De Kasteelsestraat is een landelijke route die leidt naar de rivierduinen ten noorden van het dorp. De oost-west georiënteerde Schoonenburgseweg/Hoogstraat vormt de belangrijkste ader in de verkeersstructuur van het dorp Overasselt.

In de huidige situatie zijn naast het plangebied reeds enkele functies met bijbehorende gebouwen aanwezig. Het betreft hier o.a. bestaande bedrijven, de reeds genoemde maatschappelijke functie met een gemeenschapsruimte (de Buurderij), 24 zorgwoningen alsmede een brandweerkazerne en een rijwielhandel.

2.3. Stedenbouwkundig ontwerp

Ruimtelijk

Het behoud van de eigenheid van het dorp en de herkenbaarheid daarvan zijn ook in het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp een belangrijk uitgangspunt geweest bij de vormgeving van het werklandschap. Het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp gaat daarom uit van een werklandschap dat qua aard en schaal past bij de kern Overasselt.

In het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp is voorzien in ruimtelijke aansluiting bij de kern Overasselt en tevens in een goede overgang naar het landelijke gebied aan de noordwestzijde van Overasselt. Dit laatste gebeurt door het creëren van een ruim opgezet en levendig werklandschap.

Op het werklandschap worden bedrijfswoningen toegestaan. Dit vergroot de levendigheid en de sociale controle in het gebied eveneens. De beoogde kleinschaligheid wordt gewaarborgd door het projecteren van een interne weg. Ten slotte gaat het stedenbouwkundig ontwerp ook uit van bebouwing die qua maatvoering en setting passend is in een dorpse schaal.

Het totale gebied is ingedeeld in twee zones. Het noordelijk deel en tevens ook het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit bedrijfskavels. Aan de oostzijde wordt voorzien in bedrijfskavels zonder woning, aan de west- en noordzijde (aan de buitenkant van het plan) is ruimte voor bedrijfskavels met woning.

Voor de overige zone, ten zuiden van deze bedrijfskavels, is momenteel nog niet duidelijk wat voor programma hier zal worden gerealiseerd. Wanneer hierover mee bekend is zal hiervoor een aparte procedure doorlopen worden.



Nieuwe opzet verkaveling Werklandschap Overasselt (Bron: De Teken & Rekenkamer)

Het gebied aan de noordzijde en de westzijde van het plan gaat een nieuwe dorpsrand vormen. De bebouwing in dit deelgebied zal bestaan uit bedrijfswoningen op de achterzijde (respectievelijk west- en noordzijde) van de bedrijfskavels. De kleinschalige bedrijfshallen - refererend naar schuren - zullen in een zone aan de zijde van de ontsluitingsweg komen. Op bovenstaande afbeelding is een zonering van de kavels aan de buitenkant opgenomen. Aan de achterzijde is exclusief ruimte voor bedrijfswoningen, vervolgens is er een gebied waarin zowel de bedrijfswoning als bedrijfsgebouwen mogen worden ondergebracht. Aan de voorzijde is een gebied opgenomen waar geen bebouwing mag plaatsvinden. Met een kavelpaspoort worden de spelregels die ook zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan specifiek gemaakt.

De interne toegangsweg zal begeleid worden door groen. Aan de achterzijde van de noordelijke en westelijke strook bebouwing zorgt een beplantingsstrook voor een zorgvuldige overgang richting het buitengebied en biedt tevens ruimte voor waterberging.

Het werklandschap sluit aan op de Kasteelsestraat. De interne route is ingericht als ontsluitingsweg uitsluitend voor het werklandschap.

Ten aanzien van het parkeren wordt gesteld dat dit bij zowel de bedrijven en bedrijfswoningen moet plaatsvinden op eigen terrein.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door groenzones aan de buitenranden. Richting het komgebied is hier de gedachte om een meer transparante groene zone aan te leggen. Hagen en verspreide bomen verzachten het silhouet van de bedrijfsbebouwing.

Het gebied kent een natuurlijke, informele inrichting die bijdraagt aan het recreatief medegebruik door bewoners van Overasselt.

Beeldkwaliteit

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat is geënt op het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, is per deelgebied aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimten aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor welstand en geeft richting aan het realiseren van een weloverwogen en harmonieuze verhouding tussen de bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen.

Functioneel

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het een lokaal bedrijventerrein betreft voor lichte categorieën bedrijvigheid, passend bij de aard en schaal van Overasselt. Om die reden is de maximaal toegestane milieucategorie op het gehele bedrijventerrein categorie 2 met de mogelijkheid voor 3.1 op basis van een afweging aan de hand van een concreet plan. Bij deze categorie bedrijven geldt een aan te houden afstand van 10 meter ten opzichte van omliggende hindergevoelige bebouwing (zie paragraaf 5.4).

Om de gewenste kwaliteit en kleinschaligheid van bebouwing in relatie tot de omgeving te waarborgen, zijn onder meer de volgende beperkende bepalingen in de regels opgenomen:

- De groenzone in het gebied, alsmede de groene randen van het gebied en de voorziene retentiezone hebben de bestemming Groen gekregen;
- Om ervoor te zorgen dat de voorzijden van de gebouwen naar de representatieve zijde (de openbare ruimte) worden gericht, zijn op de verbeelding voorste bouwgrenzen opgenomen. Aanvullend is bepaald dat de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gebouwd in of maximaal 3 m achter de voorste bouwgrens;
- Bij de bedrijfswoningen is bepaald dat deze in een zone op het achterste deel van een bouwperceel moeten worden gerealiseerd. Ook bestaat er de mogelijkheid om deze als bouwlaag op een bedrijf te realiseren. Dit geeft invulling aan de gewenste kleinschaligheid en flexibiliteit.
- Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van de bedrijfsgebouwen;

- Om te voorkomen dat de bouwvlakken geheel worden volgebouwd, is bepaald dat het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 70%;
- Ruim opgezette bedrijfskavels met voldoende ruimte tussen de gebouwen worden gegarandeerd door de regel dat de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 2,5 m moet bedragen;
- Aan de hoogte van bedrijfsgebouwen zijn beperkingen gesteld;
- Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend op eigen terrein.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, voor zover deze bedrijfsspercelen zijn gelegen in deelgebied 'Bedrijven met bedrijfswoning'. Hier is voor gekozen omdat bij zowel beoogde gebruikers als de gemeente deze behoefte bestaat en dit aansluit bij de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan al biedt. De aanwezigheid van bedrijfswoningen in het werklandschap biedt sociale controle op het terrein en vergroot tevens de levendigheid en de uitstraling van het werklandschap.

Voor het plangebied geldt, evenals in het vigerende bestemmingsplan, dat bij alle bedrijven ondergeschikte en/of productiegebonden detailhandel is toegestaan. Ondergeschikt wil zeggen dat de detailhandel qua uiterlijke verschijning ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Voorts moet de oppervlakte van het bedrijf dat ten dienste staat van de detailhandel veel kleiner zijn dan het oppervlak van de hoofdfunctie. Tot slot moet de intensiteit van de detailhandel duidelijk ondergeschikt zijn aan de intensiteit van de eigenlijke bedrijfsfunctie. Productiegebonden detailhandel is detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen. Een hoofdfunctie mag de detailhandel dus niet krijgen op het werklandschap.

Op een werklandschap speelt de opslag van grondstoffen, half- en eindfabrikaten een belangrijke rol. Al deze goederen verkeren tijdelijk op het terrein en gaan dan weer naar elders. De betrokken gronden en gebouwen waar de opslag op en in plaatsvindt kunnen permanent gebruikt worden voor opslag. Door opslag buiten bouwwerken en gebouwen (dus in de open lucht) kan het uiterlijk van het werklandschap een rommelig karakter krijgen. Dit is onwenselijk en het werkt verloedering en gevoel van onveiligheid in de hand. Daarom wordt deze vorm van opslag in dit bestemmingsplan gereguleerd. Buitenopslag van goederen is daarom uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van de bedrijfsgebouwen. Mede om de bedrijven de mogelijkheid te bieden de opslag goed te regelen zijn ruime bouw mogelijkheden geboden aan de bedrijven.

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.

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

Dit bestemmingsplan vormt een actualisatie van het geldende bestemmingsplan. Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, is hier sprake van lokale ontwikkelingen 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 Infrastructuur en Ruimte.

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:

- Rijkswaagen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

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 (Rarro), 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 wel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel. Conform artikel 2.4 van de Barro 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 Barro.

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, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het geldende bestemmingsplan. Met betrekking tot de bedrijven wordt de oppervlakte aan uitgeefbare bedrijfskavels niet vergroot. Door middel van kleinere kavels, maatwerk en een efficiëntere indeling wordt gekomen tot een duidelijke verkaveling met meer flexibiliteit om in te kunnen spelen op de wensen en de behoeften van de ondernemers. Op deze manier wordt geprobeerd om de kavels binnen het werklandschap aantrekkelijker te maken, waardoor deze beter uitgeefbaar worden.

Het plan voorziet tevens in bedrijfswoningen, zoals ook is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het voorliggende plan wordt die mogelijkheid echter beperkt door bedrijfswoningen alleen toe te staan in de noordelijke en westelijke zone aan de buitenkant van het plan. Dat betekent dat per saldo, rekening houdend met de maximale mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, er een afname plaatsvindt van de bedrijfswoningbouwfunctie.

Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder. Het plan voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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

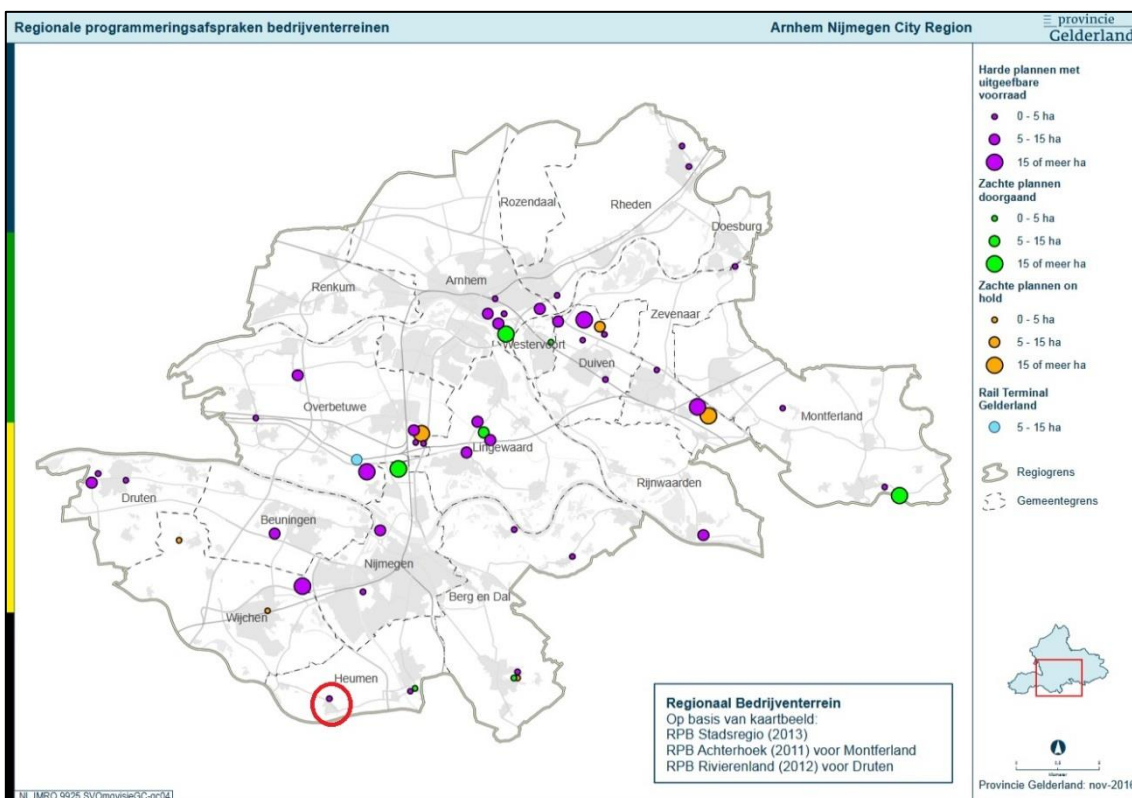
voorraad. Daarnaast dient afgewogen te worden of de ontwikkeling past bij de doelen in Gelderland en hoe de ontwikkeling extra kwaliteit toevoegt aan een gebied.

Beoordeling plan

Dit plangebied is conform de Omgevingsvisie Gelderland gelegen binnen de Regio Arnhem Nijmegen City Region. Binnen deze regio gaat de provincie voor wat betreft het oppervlakte aan bedrijventerreinen uit van de regionale programmeringsafspraken over voorraden en soorten bedrijventerreinen die in 2012 zijn gemaakt. Deze afspraken zorgen voor voldoende kwaliteit en kwantiteit van bedrijventerreinen. Daarin staan onder meer afspraken over regionale bedrijventerreinen, intergemeentelijke terreinen en kadegebonden terreinen. Het uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik: terughoudend zijn met het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.

Volgens de kaart 'Regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen' is Werklandschap Overasselt een hard plan met een uitgeefbare voorraad van 0 - 5 ha. Het plan biedt ruimte aan circa drie hectare bedrijfskavels. Dit is in lijn met regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen.

Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor het werklandschap. Het oppervlak aan uitgeefbare kavels wordt niet vergroot. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt door middel van kleinere kavels, maatwerk en een efficiëntere indeling gekomen tot een duidelijke verkaveling met meer flexibiliteit om in te kunnen spelen op de wensen en de behoeften van de ondernemers. Op deze manier wordt geprobeerd om de kavels binnen het werklandschap aantrekkelijker te maken, waardoor deze beter uitgeefbaar worden. Zodoende wordt een bestaand bedrijventerrein nieuw leven ingeblazen. Er is ook daadwerkelijke behoefte aan bedrijventerreinen. Uit de recente serieuze interesse blijkt dat vrijwel het gehele bedrijventerrein kan worden uitgegeven. Daarbij geldt dat het voor een belangrijk deel om nieuwe bedrijven gaat en om plaatselijke bedrijvigheid.



Afbeelding kaart regionale programmeringsafspraken bedrijventerreinen. Plangebied rood omcirkeld.

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. 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

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen ten aanzien van lokale bedrijventerreinen. In artikel 2.3.2.4 van de Omgevingsverordening is bepaald dat in een bestemmingsplan binnen een lokaal bedrijventerrein een kavelgrootte kan worden toegestaan van ten hoogste 0,5 hectare. Een ruimere kavelgrootte kan volgens de Omgevingsverordening worden toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf, waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.

In de praktijk is de afgelopen jaren gebleken dat aan dergelijke bedrijfskavels onvoldoende behoefte bestaat. Met deze herziening van het bestemmingsplan 'Werklandschap Overasselt' wordt geprobeerd de kavels beter uitgifbaar te maken. De uitgangspunten van dit plan zijn dan ook kleinere kavels, een efficiëntere indeling en meer flexibiliteit om in te kunnen spelen

op de wensen en de behoeften van de ondernemers. Deze uitgangspunten passen binnen de kaders van de Omgevingsverordening Gelderland.

Voor het overige wordt verwezen naar de motivering in paragraaf 3.1.3.

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 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.

In de Structuurvisie Heumen wordt het werklandschap aangeduid als het structuurvisiegebied 'De Bedrijventerreinen'. Voorts wordt specifiek in de structuurvisie aangegeven dat het Werklandschap Overasselt nog tot ontwikkeling moet komen en dat daarbij wordt ingezet op relatief kleinschalige woon-werkcombinaties. Het Werklandschap Overasselt moet landschappelijk ingepast worden en een geheel vormen met de naastgelegen Buurderij.

De bedrijventerreinen zijn expliciet bedoeld voor bedrijvigheid, met name middelzware en lichte bedrijvigheid. Voor nieuwe zware industrie is geen ruimte. Hiervoor zijn andere locaties binnen de regio beschikbaar. Voor detailhandel en voor niet aan bedrijvigheid verbonden kantoren is geen ruimte op de bedrijventerreinen.

Beoordeling plan

Onderhavige ontwikkeling voorziet in lichte bedrijvigheid in combinatie met enkele bedrijfswoningen. Voorliggend bestemmingsplan is een actualisatie van het geldende bestemmingsplan voor het werklandschap. Het oppervlak aan uitgeefbare kavels wordt niet vergroot, maar juist verkleind. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt door middel van kleinere kavels, maatwerk en een efficiëntere indeling gekomen tot een duidelijke verkaveling met meer flexibiliteit om in te kunnen spelen op de wensen en de behoeften van de ondernemers. Ook wordt het aantal kavels met bedrijfswoning beperkt en wordt de milieucategorie naar beneden bijgesteld. Op deze manier wordt geprobeerd om de kavels binnen het werklandschap aantrekkelijker te maken, waardoor deze beter uitgeefbaar worden. Daarnaast wordt binnen Werklandschap Overasselt detailhandel als hoofdfunctie niet mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

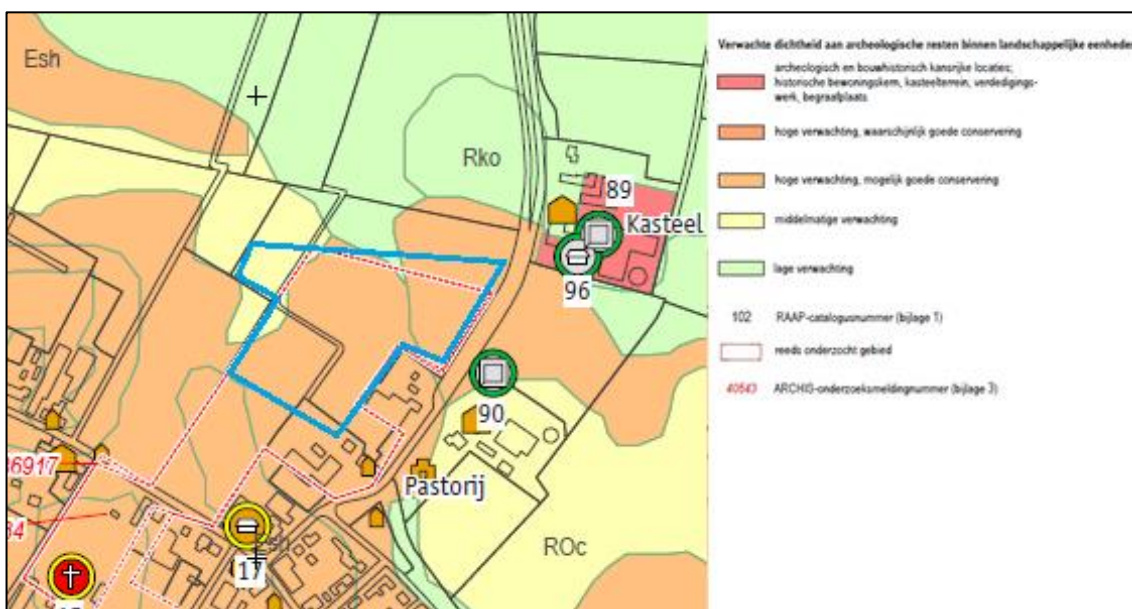
4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. In het Besluit ruimtelijke ordening is daarnaast opgenomen dat bij de toelichting van een nieuw bestemmingsplan een beschrijving moet bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Deze paragraaf voorziet in die omschrijving.

Beoordeling plan

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. Uit deze Archeologische waarden- en verwachtingenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor een groot deel een hoge verwachting geldt. Daarnaast is aangegeven dat dit deel reeds onderzocht is.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Heumen.

Voor het deel van het plangebied met een hoge archeologische verwachting heeft in het kader van de planvorming van het geldende bestemmingsplan 'Werklandschap Overasselt' reeds een archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

In eerste instantie bestond dit onderzoek uit een indicatief archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (2008), door middel van boringen. Hieruit is gebleken dat er aanwijzingen bestaan voor archeologische resten. Er moet dan ook rekening worden gehouden met het aantreffen van sporen en vondsten uit het Mesolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Op basis van enkele vondstmeldingen in de directe omgeving van het plangebied kunnen hier met name relictten uit de Bronstijd worden aangetroffen. Daarnaast heeft het booronderzoek aangetoond dat er in het plangebied een opgevulde restgeul ligt. De datering van de geul alsmede de opvulling hiervan is onbekend.

Op basis van de uitkomsten van het indicatieve archeologische onderzoek heeft in 2012 een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden door middel van proefsleuven. 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. Het rapport van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage van dit bestemmingsplan.

Uit de analyse van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat binnen het gebied 'werklandschap Overasselt' vermoedelijk sprake is van een drietal vindplaatsen. Ten eerste zijn er vondsten aangetroffen die worden gedateerd in de Bronstijd tot en met de IJzertijd. Sporen uit deze periode zijn echter niet aangetroffen. Vervolgens is er in de restgeul een waterput aangetroffen die behoort tot een (kleine) nederzetting uit de IJzertijd. Omdat de eerder genoemde vondsten relatief ver van deze put zijn gevonden, wordt ervan uitgegaan dat het hier twee verschillende vindplaatsen betreft. Tot slot zijn er nog verschillende sporen aangetroffen van een nederzetting uit Late IJzertijd/Romeinse tijd. Van deze nederzetting kan met vrij grote zekerheid worden gesteld dat deze zich tot buiten de grenzen van het plangebied uitstrekt.

Voor zowel de sporen als de vondsten binnen onderhavig plangebied geldt dat de conservering redelijk tot goed is. De sporen en vondsten zijn gewaardeerd op belevingsaspecten (schoonheid en herinneringswaarde), fysieke kwaliteiten (gaafheid en mate van conservering) en inhoudelijke kwaliteiten (zeldzaamheid, informatiewaarde, ensemblewaarde en representativiteit). Op basis van deze waardering worden een aantal vindplaatsen als behoudenswaardig aangemerkt. Slechts de vindplaats uit de Bronstijd wordt niet als behoudenswaardig gezien. Dit vooral omdat duidelijke sporen uit deze periode ontbreken.

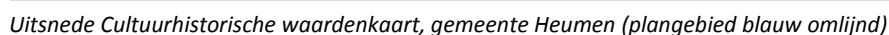
Geconcludeerd is dat twee vindplaatsen behoudenswaardig zijn. De eerste vindplaats bestaat uit een oppervlakte van 1.500 m², de tweede vindplaats bestaat uit een oppervlakte van 1 hectare. Geadviseerd wordt om beide vindplaatsen op te graven indien deze niet kunnen worden behouden.

Binnen de verkaveling die is opgesteld zal de vindplaats van circa 1.500 m² op een bedrijfskavel komen te liggen. Voor de vindplaats van 1 ha geldt dat deze slechts voor een deel binnen een

Een deel van de vindplaats van 1 ha zal waarschijnlijk in situ behouden kunnen blijven omdat ter plaatse niet wordt gebouwd, danwel niet dieper zal worden gegraven dan 30 cm. Voor het resterende deel zal in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning aandacht worden besteed aan het in situ kunnen bewaren van de vindplaatsen danwel gericht worden onderzocht of ex situ kan worden behouden.

4.1.2. Cultuurhistorie

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 gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen beleid hiervoor opgesteld. Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.



Zoals uit de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente Heumen blijkt komen er rondom het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen voor. Het gaat om de historisch waardevolle boerderij met bijgebouwen of schuren van de Buurderij in het

zuidoosten van het plangebied. Het gaat hier echter niet om monumentale panden. Nadere bescherming van deze gebouwen is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2. 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 Waterschap Rivierenland](#)

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

Ten behoeve voorliggend plan is door ingenieursbureau Boot een waterhuishoudingsplan opgesteld. Het rapport met daarin de technische uitgangspunten is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voorafgaand aan de opstelling van dat plan is overleg gevoerd met het Waterschap. Het geohydrologisch onderzoek is geactualiseerd en op basis daarvan is een berekening gemaakt voor de berging en infiltratie van het schone water en de capaciteit van de riolering.

Voorvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Vanwege de toename van het verharde oppervlak is compensatie van de waterberging noodzakelijk. De benodigde berging van 1.534 m³ wordt geheel binnen het plangebied gerealiseerd. Hiermee wordt aan de totale waterbergingsopgave voldaan. Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande omliggende gemengde rioolstelsel van de gemeente.

Daarnaast heeft Waterschap Rivierenland na beoordeling van het plan nog een aantal aandachtspunten meegegeven die meegenomen zullen worden bij de verdere uitwerking van het plan. Deze aandachtspunten zijn opgenomen in de bijlagen van deze toelichting.

4.3. 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.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen Het Natuur Netwerk Nederland (NNN, in de Omgevingsverordening Gelderland verankerd als zijnde Gelders Natuur Netwerk (GNN)). Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en Het NNN worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

Het plangebied is grotendeels onbebouwd. Hier liggen vooral de nog uit te geven bouwkavels. Daarnaast zal het gebied deels ingericht worden ten behoeve van de ontsluiting van het gebied. De rest van het onbebouwde gebied wordt ingericht als openbare ruimte en groen. Daar waar het gebied inmiddels is bebouwd, maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het onbebouwde deel van het plangebied wordt momenteel intensief gebruikt als agrarische grond. Vanwege de openheid en het gebrek aan dekking worden hier geen beschermde soorten verwacht.

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

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het werklandschap krijgt een andere verkaveling dan destijds is voorgesteld in het bestemmingsplan uit 2008. In de nieuwe situatie is het gebied grofweg op te knippen in drie delen.

In het plangebied bevinden zich uitgeefbare bedrijfskavels. De ontsluiting van dit deel van het plangebied vindt plaats via de Kasteelsestraat. Vanaf die straat loopt er in zuidwestelijke richting een doodlopende straat het werklandschap in. Aan het eind van deze doodlopende straat bevindt zich een keerlus. De bedrijfspercelen worden alle aan deze doorlopende weg ontsloten.

De combinatie tussen bedrijven en bedrijfswoningen zal voor een beperkte verkeerstoename zorgen. Gezien de ligging van het werklandschap aan de rand van de kern, alsmede de situering van de ontsluitingen, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeershinder voor de dorpsbewoners.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De feitelijke parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve pas beoordeeld worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Om die reden kunnen en worden hier alleen parkeernormen genoemd, waaraan toekomstige bouwaanvragen voor het werklandschap zullen moeten voldoen.

Gangbaar is een toetsing aan de CROW-normen, die ook door de gemeente Heumen worden gehanteerd als de gemeentelijke parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen. In CROW-publicatie 317 wordt onderscheid gemaakt in een aantal typen bedrijfsmatige activiteiten. Hiervoor zijn verschillende parkeernormen opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in typen stedelijke gebieden, te weten 'centrum', 'schil/overloopgebied' en 'rest bebouwde kom'. In dit geval is vanwege de ligging van het werklandschap in Overasselt het type 'rest bebouwde kom' aangehouden. Voorts is voor wat betreft de mate van stedelijkheid de categorie 'weinig stedelijk' aangehouden.

De totale parkeerbehoefte wordt bepaald door de te realiseren oppervlakte aan werklandschap en het type bedrijven en aantal bedrijfswoningen. Hiervoor geldt dat er geparkeerd zal worden op eigen terrein.

4.5. Kabels, leidingen en straatpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straatpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straatpaden 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 Envita Nijmegen B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste aanbevelingen uit het onderzoek besproken.

Uit resultaten is gebleken dat in zowel het grondwater als in de bodem sprake is van verontreinigingen.

Grondwater

Hoewel sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met nikkel en cadmium in het grondwater, hoeft de grondwaterverontreiniging op grond van de afwezigheid van actuele risico's niet met spoed te worden gesaneerd. Dit betekent dat op grond van de Wet bodembescherming door het bevoegd gezag geen bodemsanering kan worden opgelegd. Het is echter niet toegestaan handelingen te verrichten waarbij de grondwaterverontreiniging wordt verplaatst of verminderd zonder dit voorafgaand te melden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Met het oog op de voorgenomen herontwikkeling van het gebied en vrijgave (overdracht) van bouw kavels ten behoeve van nieuwbouw, wordt aanbevolen de verontreiniging in het grondwater te saneren. Hiertoe dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Bodem

Met het oog op de voorgenomen herontwikkeling van het gebied en vrijgave (overdracht) van bouw kavels ten behoeve van nieuwbouw, wordt aanbevolen het asfalthoudende puinpad te saneren. Aanbevolen wordt een plan van aanpak op te stellen waarin de sanering wordt beschreven en dit plan ter goedkeuring aan de gemeente Heumen te overleggen alvorens met de uitvoering te starten.

Bij de uitvoering van het veldonderzoek op het terrein noordelijk van het zorgcomplex (westelijk van de Kasteelsestraat 9) is op het maaiveld asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het op dat moment zichtbare asbestverdachte materiaal is in het kader van de maaiveldinspectie verwijderd. Hier en der zal echter nog asbesthoudend materiaal op het maaiveld aanwezig zijn. Aanbevolen wordt om het betreffende materiaal op een verantwoorde wijze af te voeren.

Indien grond van het overige terrein vrijkomt moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het *meldpunt bodemkwaliteit* van Agentschap NL. In bepaalde gemeenten kan daarnaast op grond van overgangsbeleid nog grond worden toegepast op basis van de Ministeriële vrijstellingsregeling grondverzet. Deze toepassingen moeten rechtstreeks aan de betreffende gemeente worden gemeld.

Ter uitvoering van dit bodemonderzoek zal een ter plaatse aanwezige asfaltweg in het plangebied worden verwijderd en indien nodig de bodem worden gesaneerd. Verder zal een ter plaatse aanwezige spot verontreinigd grondwater worden gesaneerd.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de bodemkwaliteit, na uitvoering van de voornoemde sanering.

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.

Wegverkeerslawaaï

Door Tritium Advies is in juni 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Hoogstraat, Kasteelsestraat en Schoonenburgseweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen.

Voor de 30 km/uur wegen Kruisbergsestraat en Laagstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Hoogstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB eveneens op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de weg Kasteelsestraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het beleidsdocument "Beleidsregels hogere waarde Wet geluidhinder Gemeente Heumen" d.d. 15 augustus 2007 van de gemeente Heumen.

De woningen zijn gesitueerd tussen de reeds bestaande bebouwing en voldoen derhalve aan het criterium "de woningen vullen een open plaats op tussen bestaande bebouwing".

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

Industrielawaai

Dit bestemmingsplan maakt geen gezoneerd bedrijventerrein in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk. Het plangebied is ook niet gelegen in de nabijheid van een dergelijke bedrijventerrein. In het kader van de milieuzonering is gekeken naar de invloed van bedrijven binnen het werklandschap Overasselt op woningen en andere geluidgevoelige functies op en in de nabijheid van het werklandschap. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen 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. Bedrijventerreinen vallen niet binnen deze categorieën.

In het kader van het voorgaande bestemmingsplan uit 2009 is voor het werklandschap een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd, ter bepaling van de effecten van de realisatie van het werklandschap op de lokale luchtkwaliteit. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer is destijds geconstateerd dat in toekomstige situatie na planontwikkeling geen grenswaarden overschreden worden. Gezien de lage blootstellingsconcentraties, ver onder de gestelde grenswaarden, werden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aangetroffen tegen de realisatie van het plan.

[Besluit gevoelige bestemmingen \(luchtkwaliteitseisen\)](#)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Binnen het plangebied zijn worden geen gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, waardoor onderzoek in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen niet nodig is.

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.

Beoordeling plan

Het onderhavige plangebied is volgens de VNG-systematiek een gemengd gebied, waarbij de maximaal toegestane milieucategorie op het gehele bedrijventerrein categorie 2 is. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter.

In het stedenbouwkundig ontwerp is hier rekening mee gehouden en zijn de omliggende woningen op minimaal 10 meter afstand geprojecteerd van de bedrijfskavels. Uit oogpunt van milieuzonering is ter plaatse van de woningen rondom het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden bestaande omliggende bedrijven en functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Tevens heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om van de voorgeschreven milieucategorie af te wijken mits het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met een categorie 1 of 2 bedrijf.

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

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). 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. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn en of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn.

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van aangewezen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er in de omgeving geen bedrijven met risicovolle activiteiten aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het tankstation met LPG aan de Hoogstraat 4, dat op ruim 400 meter van het plangebied is gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} -contour van de afleverzuilen (15 meter), het reservoir (20 meter) of het vulpunt (45 meter). Ook is het plangebied niet gelegen binnen invloedsgebied voor verantwoording van het groepsrisico (150 meter).

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.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. 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.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 september tot en met woensdag 8 november 2017 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

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, Werklandschap 2017 1e fase' 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, Werklandschap 2017 1e fase'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0252.OVbpWerkland2017I-VA01.

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

7.3.1. 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.

7.3.2. 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 'Werklandschap Overasselt' uit 2009. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, zoals bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Binnen deze bestemming is een aantal aanduidingen opgenomen. Deze geven bijvoorbeeld aan waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Ook is er een aanduiding opgenomen voor een zone waar geen bedrijfsgebouwen zijn toegestaan, evenals een zone waar mogelijk nog een ontsluitingsweg gerealiseerd kan worden.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven. Voor nutsvoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van vier meter.

Ook is er een binnenplanse afwijking opgenomen ter realisatie van bedrijven met milieucategorie 3.1. Voorwaarde hiervoor is dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving.

Groen

De bestemming Groen is toegekend aan alle wezenlijke groenelementen uit het stedenbouwkundige plan. Dit geldt bijvoorbeeld voor de centrale groenzone in het gebied, maar ook voor enkele randen van het plangebied en enkele kleinere groene gebieden in het plan. Snippergroen in de vorm van bermen etc. is hoofdzakelijk opgenomen in de bestemming Verkeer, waarbinnen eveneens de mogelijkheid bestaat tot de realisatie van groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming is het mogelijk om de waterbergingscapaciteit te realiseren. Deze omvang vloeit voort uit de watertoets.

Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan alle wegen in het plangebied, die geen deel uitmaken van de bedrijfsspercelen. Binnen de bestemming Bedrijf mogen immers ook wegen worden aangelegd. Binnen deze bestemming mogen eveneens groen- en watervoorzieningen worden aangelegd, alsmede parkeerplaatsen.

Waarde - Archeologische verwachting 1

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

7.3.3. 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 aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

7.3.4. 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. Beeldkwaliteitplan Werklandschap Overasselt definitief
2. Verkennend bureau en booronderzoek Archeologie
3. Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan; BOOT.
4. Aandachtspunten Waterschap Rivierenland
5. Verkennend bodemonderzoek en nader grondwateronderzoek; Envita Nijmegen B.V.;
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai; Tritium Advies;
7. Exploitatieplan