

Bestemmingsplan

Werklandschap Overas- selt, gedeeltelijke her- ziening 1

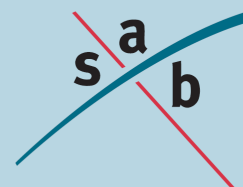
Toelichting

Gemeente Heumen

20 oktober 2011

projectnummer 110471

ID: NL.IMRO.0252.OVbpWerklandherz-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
2	HET PLAN	4
2.1	INLEIDING	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	4
2.3	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	4
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	10
3.1	INLEIDING	10
3.2	BELEID	10
3.3	MILIEU	12
3.4	WATER	18
3.5	FLORA EN FAUNA	20
3.6	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	22
3.7	DUURZAAMHEID	23
3.8	VERKEER EN PARKEREN	24
3.9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	26
4.1	ALGEMEEN	26
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	26
4.3	BESTEMMINGEN	27
5	PROCEDURE	29
5.1	INSPRAAK EN OVERLEG	29
5.2	ZIENSWIJZEN	29

BIJLAGEN

- bijlage 1 - Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
- bijlage 2 - Luchtkwaliteitonderzoek
- bijlage 3 - Projectplan flora en fauna
- bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek
- bijlage 5 - Geohydrologisch onderzoek en watertoets
- bijlage 6 - Verkennend archeologisch onderzoek
- bijlage 7 - Akoestisch onderzoek bedrijfslawaai
- bijlage 8 - Grondexploitatieberekening
- bijlage 9 - Ontheffing Flora- en Faunawet
- bijlage 10 - Evaluatierapport archeologisch onderzoek

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Heumen het bestemmingsplan Werklandschap Overasselt vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de ontwikkeling van het gebied dat is gelegen in de hoek ten westen van de Kasteelsestraat en ten noorden van de Schoonenburgseweg in Overasselt als bedrijventerrein. Het bestemmingsplan voorziet tevens in de mogelijkheid een multifunctionele voorziening te realiseren, bestaande uit onder andere woonzorgeenheden, een zorgsteunpunt en een museumfunctie. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend. Bij beslissing van 25 mei 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep gedeeltelijk gegrond verklaard en het besluit van de gemeenteraad van 17 december 2009 vernietigd, voor zover dat betrekking heeft op het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding "zorginstelling" en op het plandeel met de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "bw" op het perceel ten noordwesten van het perceel van het aan de Kasteelsestraat gelegen bedrijf voor tuin- en parkmachines.

Voor de vernietigde plandelen is deze herziening opgesteld. Met deze bestemmingsplanherziening wordt voorzien in een aangepaste onderbouwing en regeling voor de door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigde plandelen.

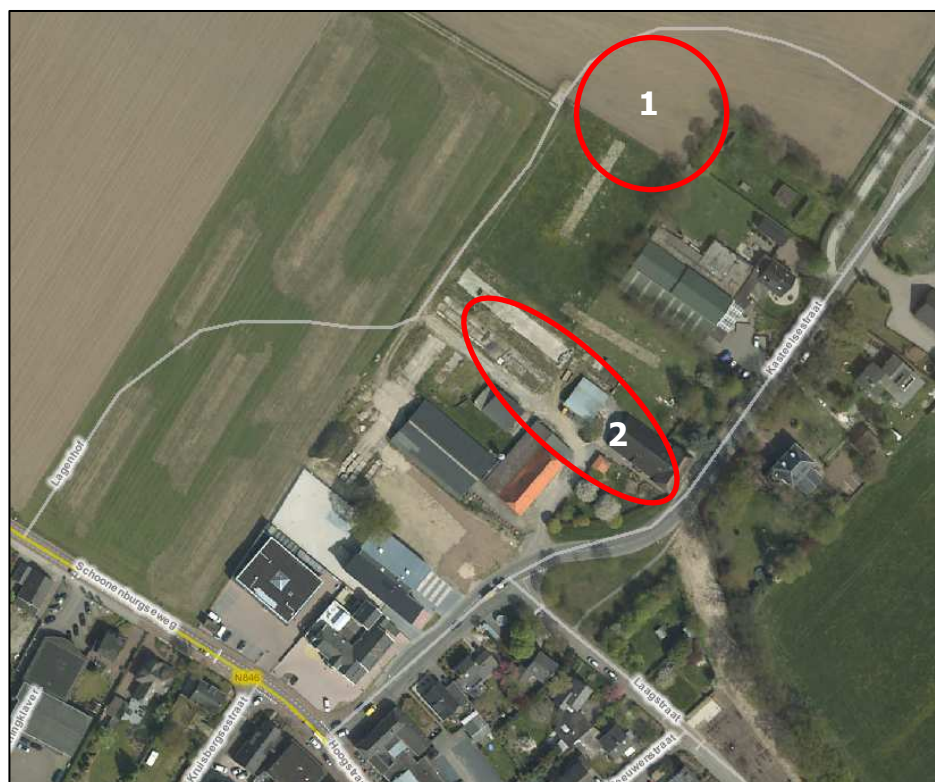
1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beoogde werklandschap in het noorden van de kern Overasselt. Het plangebied bestaat uit twee delen. Het noordelijke deel ligt aan een geprojecteerde weg op het nieuwe werklandschap Overasselt en heeft betrekking op een toekomstig bedrijfsp perceel. Het zuidelijke deel ligt nabij de kruising Kasteelsestraat - Laagstraat en heeft betrekking op toekomstige maatschappelijke voorzieningen, waaronder een woonzorginstelling.

De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging van het plangebied in Overasselt en de globale de ligging van de beide plandelen. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Globale ligging plangebied in Overasselt



Globale ligging plandeel 1 (bedrijfsperceel) en plandeel 2 (maatschappelijk met woonzorginstelling)

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 1997, herziening 2003” en is daarin bestemd voor “agrarische doeleinden I”. Daartoe is in het plangebied één bouwperceel aangegeven. Op grond van de bestemming “agrarische doeleinden I” is de ontwikkeling van een bedrijfsperceel en een woonzorginstelling, zoals mede voorzien in het deels vernietigde bestemmingsplan “Werklandschap Overasselt”, niet toegestaan.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en verbeelding. De toelichting, is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema’s als beleid, milieu etc. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de regels uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid). De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

In het noorden van de kern Overasselt ontwikkelt de gemeente een lokaal werkland-schap. Het werklandschap biedt de mogelijkheid voor bedrijven uit de kern om zich er te vestigen en voorziet daarmee in de plaatselijke behoefte. Daarbij ontstaat ruimte om bedrijven uit de kern te verplaatsen waarmee vrijkomende locaties kunnen worden aangewend als inbreidingslocatie voor woningbouw. Tevens zouden bedrijven die eigenlijk niet thuishoren in het buitengebied kunnen worden verplaatst waardoor de kwaliteit van het buitengebied een impuls kan krijgen. De locatie biedt tevens de mogelijkheid te voorzien in een lokale behoefte aan zorgeenheden met brede ondersteunende zorgvoorzieningen.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

De locatie waar het werklandschap wordt 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 is in het plandeel voor het bedrijfsperceel geen bebouwing aanwezig er is sprake van agrarisch grondgebruik. In het plandeel voor de maatschappelijke functies is sprake van bestaande bebouwing en verharding.

2.3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2.3.1 *Inleiding*

Het plangebied gaat onderdeel uitmaken van het werklandschap Overasselt dat op korte termijn tot uitvoering wordt gebracht. Daarom worden in deze paragraaf de belangrijkste onderdelen van het stedenbouwkundig ontwerp voor het werklandschap beschreven.

2.3.2 *ruimtelijk*

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

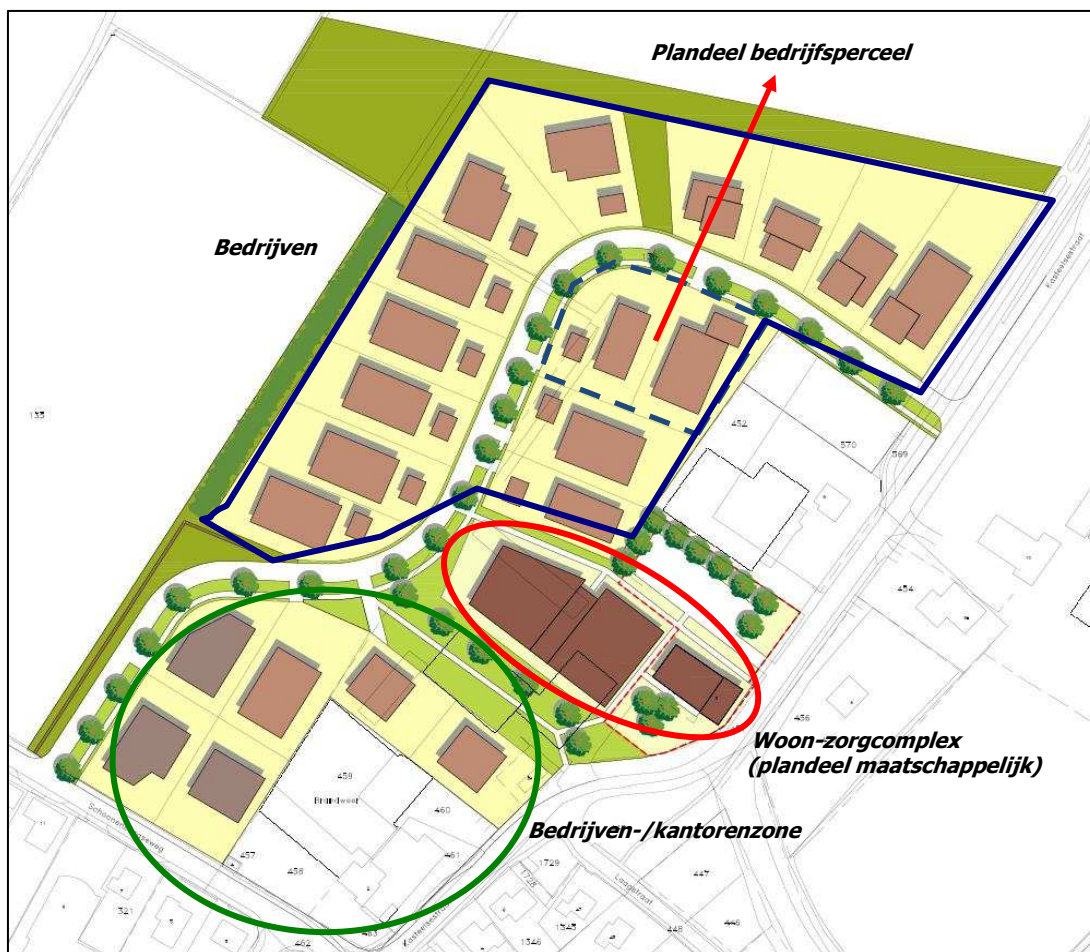
In het stedenbouwkundig ontwerp is voorzien in ruimtelijke aansluiting bij de kern Overasselt en tevens in een goede overgang naar het landelijke gebied aan de noordwestzijde van Overasselt. Dit laatste gebeurt door het creëren van een ruim opgezet en levendig werklandschap, geschikt voor verschillende functies, waarbij een centrale en aantrekkelijk vormgegeven groene ruimte zorgt voor zowel zakelijk als recreatief medegebruik. Naast de vormgeving van een woon-zorgcomplex in het centrale deel van het plangebied, worden op het werklandschap 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 met een vloeiend, gebogen verloop. Ten slotte gaat het stedenbouwkundig ontwerp ook uit van bebouwing die qua maatvoering en setting passend is in een dorpschaal.



stedenbouwkundig ontwerp SAB Arnhem (17 november 2009)

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van drie deelgebieden met een eigen sfeer en uitstraling. Deze deelgebieden zijn op de navolgende afbeelding aangegeven en hieronder beschreven.



Deelgebieden werklandschap Overasselt met ligging van beide plandelen van dit bestemmingsplan

Deelgebied Woon-zorgcomplex (en omgeving)

Het plandeel met maatschappelijke voorzieningen, waarin dit bestemmingsplan voorziet, maakt onderdeel uit van het deelgebied Woon-zorgcomplex (en omgeving). Dit deelgebied sluit aan op de zone langs de Kasteelsestraat. Deze straat kenmerkt zich door de aanwezigheid van enkele woningen en enkele (voormalige) agrarische bedrijven met bijbehorende gebouwen. De straat oogt kleinschalig en groen en heeft het karakter van een lint dat dienst doet als uitloper van het dorp.

Een centraal gelegen parkje sluit aan op het groene karakter van de Kasteelsestraat. Dit groene gebied vormt zowel het centrum van het werklandschap als een verbindende groenzone tussen dorp en buitengebied. Een perceel met boerderij aan de Kasteelsestraat blijft gehandhaafd en gaat deel uitmaken van een woon-zorgcomplex.

Het nieuwe woon-zorgcomplex ligt centraal in het parkje. Het profiteert daarmee optimaal van de groene setting. Het beeld van het woon-zorgcomplex wordt bepaald door de ligging in het parkje. De hoogte blijft beperkt tot hoofdzakelijk één bouwlaag en een kap en het gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie. Aanvullende beeldkwaliteitscriteria worden gesteld gezien het maatschappelijk belang van de functie en de ligging centraal in de openbare ruimte.

In de navolgende afbeeldingen wordt met een artists-impression een inrichtingssuggestie voor het woon-zorgcomplex getoond.



Artists-impression met inrichtingssuggestie voor het woon-zorgcomplex

Deelgebied Bedrijven-/kantorenzone

Aan de zuidzijde van dit deelgebied bevinden zich op de hoek Schoonenburgseweg-Kasteelsestraat bestaande gebouwen, die dienst doen als woonvoorziening voor verstandelijk gehandicapten, een brandweerkazerne en een rijwielhandel. Dit deelgebied maakt zowel ruimtelijk als functioneel deel uit van het centrale dorpslint waaraan de meeste voorzieningen liggen. Ook ligt hier de belangrijkste entree van het werklandschap. De bebouwing sluit in functie, maat en schaal aan bij de bebouwing aan het lint, bovendien is de uitstraling richting de entreeweg van het dorp hier representatief. Om deze reden is gekozen voor een invulling met kleinschalige bedrijven en/of kantoren van maximaal 3 lagen hoog. Zowel kleinschalige bedrijven met of zonder bijbehorend kantoor als onafhankelijke kantoorgebouwen kunnen hier een plek krijgen.

De oriëntatie van de bebouwing is primair gericht op de Schoonenburgseweg, maar wordt ter plaatse van de entreeweg tot het werklandschap de hoek omgezet.

Deelgebied Bedrijven (bedrijventerrein met bedrijfswoningen)

Het plandeel voor het bedrijfsperceel, waarin dit bestemmingsplan voorziet, maakt onderdeel uit van het deelgebied Bedrijven (bedrijventerrein met bedrijfswoningen). De bebouwing in dit deelgebied zal bestaan uit bedrijfswoningen gelegen aan de nieuwe interne weg met daarachter kleinschalige bedrijfshallen refererend aan schuren. Ten zuiden van het centrale parkje bevinden zich enkele bedrijven zonder bedrijfswoning, maar met dezelfde kenmerken voor wat betreft de bedrijfshal. Aan de voorzijde wordt de interne toegangsweg begeleid door groen. Aan de achterzijde van de noordelijke en westelijke strook bebouwing zorgt een beplantingsstrook voor een zorgvuldige overgang richting het buitengebied.

Ontsluiting en parkeren

Het werklandschap sluit zowel aan op de Schoonenburgseweg als op de Kasteelsestraat. De interne route is ingericht als ontsluitingsweg uitsluitend voor het werklandschap. De route via de kruising Hoogstraat/Schoonenburgseweg-Kasteelstraat blijft de doorgaande verkeersroute voor het dorp, niet de route via het werklandschap.

Het is van belang dat langzaam verkeer via het werklandschap het aangrenzende buitengebied kan bereiken. Hierdoor zullen de routes door het werklandschap ook buiten werktijden worden benut en wordt een bijdrage geleverd aan de sociale controle op het terrein. Om die reden is in het stedenbouwkundig ontwerp voorzien in routes voor langzaam verkeer die aansluiten op het buitengebied.

Ten aanzien van het parkeren wordt gesteld dat dit bij zowel de bedrijven en bedrijfswoningen moet plaatsvinden op eigen terrein. Het parkeren ten behoeve van het woonzorgcomplex ligt in het parkje en wordt groen ingericht.

Groen en water

Het werklandschap wordt landschappelijk ingepast door groenzones aan de buitenranden. De groenzone aan de westzijde wordt nabij de entree onderbroken om op deze plek de zichtlijnen naar de Schoonenburgseweg te handhaven. Aan de noordwestzijde wordt, op de overgang van het werklandschap naar het buitengebied, een retentievoorziening gerealiseerd.

Richting het komgebied is een meer transparante groene zone beoogd. Hagen en verspreide bomen verzachten het silhouet van de bedrijfsbebouwing. Het gebied kent een natuurlijke, informele inrichting. Een informeel pad en eventueel een bank dragen bij aan het recreatief medegebruik door bewoners van Overasselt.

De groenzone op de hoek Laagstraat-Kasteelsestraat wordt in op het werklandschap in oost-westrichting doorgetrokken via het centrale parkje. Dit parkje vormt daarmee zowel een verbindingszone als een kleinschalig verblijfsgebied.

De centrale ontsluiting door het werklandschap wordt begeleid door een bomenrij in een groene berm. Op de erfgrenzen grenzend aan deze weg worden hagen geplant.

Het aspect water komt nader aan de orde in paragraaf 3.3.

2.3.3 Dit bestemmingsplan

Plandeel bedrijfsperceel

Voor dit plandeel zijn nog geen concrete bouwplannen ontwikkeld. Voor de bouw mogelijkheden is aangesloten bij het bestemmingsplan werklandschap Overasselt uit 2009. Het bouwvlak is overgenomen uit dit bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal respectievelijk 6 meter en 10 meter bedragen. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Om te zorgen voor representatieve voorzieningen van percelen, is voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen parkeren van vrachtauto's niet toegestaan. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van de bedrijfsgebouwen. Er zijn bedrijven tot en met maximaal milieucategorie categorie 2 te realiseren. Deze milieucategorie sluit aan op de milieucategorie van naastgelegen gronden, waarvoor het planologisch regime (bestemmingsplan Werklandschap Overasselt) onherroepelijk is. Voor een nadere toelichting op de zonering in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

Plandeel maatschappelijke functies

Voor dit plandeel is aansluiting gezocht bij de in het bestemmingsplan werklandschap Overasselt uit 2009 beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 6 meter en 10 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 100%.

2.3.4 Beeldkwaliteit

Voor het werklandschap is een beeldkwaliteitparagraaf opgesteld voor het bestemmingsplan Werklandschap Overasselt. In deze beeldkwaliteitparagraaf is per deelgebied aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Bij kaveluitgifte moet met deze beeldkwaliteitparagraaf rekening worden gehouden.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

In deze paragraaf wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan getoetst op basis van het relevante ruimtelijk beleid van andere overheden en enkele onderzoeksaspecten. Voor het werklandschap Overasselt is reeds een aantal onderzoeken uitgevoerd. Voor dit bestemmingsplan kan van deze onderzoeken gebruik worden gemaakt. De relevante onderzoeken van het werklandschap Overasselt zijn als bijlage toegevoegd.

3.2 BELEID

3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat gemeenten (gezamenlijk) voor een voldoende gevarieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven moeten zorgen. De behoefte aan extra ruimte vereist transformatie van het bebouwde gebied en het buitengebied. Hierbij moet aandacht komen voor leefbaarheid, veiligheid, gezondheid en voor cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Eventuele uitbreidingen worden bij voorkeur in de nabijheid van centra gesitueerd die beschikken over goede vervoersverbindingen, zowel met het openbaar vervoer als over de weg.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De Nota Ruimte vormt geen specifiek toetsingskader voor de planontwikkeling.

3.2.2 *streekplan Gelderland 2005*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het streekplan maakt voor stedelijke ontwikkeling een onderscheid tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het werklandschap Overasselt dat behoort tot het bebouwd gebied.

Conclusie

Er is in dit bestemmingsplan sprake van inbreiding en bundeling van functies in bestaand bebouwd gebied, hetgeen aansluit bij de provinciale beleidsdoelstellingen.

3.2.3 *Structuurvisie bedrijventerreinen en werklocaties*

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 30 juni 2010 de Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties vastgesteld. De structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties is een aanpassing van het structuurvisiebeleid als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Dit beleidsstuk is relevant voor de uitbreiding van het bedrijventerrein.

Hoofddoelstelling structuurvisie

De hoofddoelstelling van de structuurvisie is tweeledig: enerzijds voldoende terreinen van een goede kwaliteit die aansluiten op de vraag van bedrijven en anderzijds een zorgvuldig ruimtegebruik en bedrijventerreinen die energiezuinig en klimaatbestendig zijn.

De verantwoordelijkheid voor planning, locatiekeuze, herstructurering van bestaande en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is en blijft een taak van de samenwerkende gemeenten. Uitgangspunt is dat er eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, voordat er nieuwe worden ontwikkeld. Het maken van afspraken op regionaal niveau over de programmering van bedrijventerreinen is de centrale opgave in de structuurvisie.

De structuurvisie spoort gemeenten aan gezamenlijk locaties te ontwikkelen voor lokale bedrijvigheid. Een deel van de bedrijvigheid is meer lokaal georiënteerd en zoekt een vestigingsplek direct bij haar toeleveranciers en afnemers. De aanleg van lokale terreinen mag alleen nog plaatsvinden uitsluitend bij al aanwezige bedrijventerreinen of aansluitend bij kernen waar al bedrijventerrein is gevestigd.

Tevens geeft de structuurvisie de voorkeur aan verschillende aspecten zoals de toepassing van de SER-ladder, een beeldkwaliteitplan een herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied

Het plangebied valt binnen het bebouwd gebied en buiten het bundelingsgebied en valt binnen de grenzen van een lokaal bedrijventerrein dat tot ontwikkeling wordt gebracht. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het bundelingsgebied geldt op basis van de visie in principe een maximale kavelgrootte van 0,5 hectare. Een ruimere kavelgrootte is als uitzondering mogelijk, mits de noodzaak goed wordt beargumenteerd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemmingsherziening binnen de grenzen van een bestaand lokaal bedrijventerrein. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen bedrijven zich te kunnen vestigen, welke qua aard, schaal en functie daarbij passend zijn. Dit laatste is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Hier is bepaald dat de maximale perceelsgrootte 5.000 m² mag bedragen. Grotere kavels worden niet beoogd en derhalve niet toegestaan.

3.2.4 Regionaal Plan (Stadsregio Arnhem-Nijmegen)

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noord-West Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 36 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooi en aantrekkelijk landschap te wonen en werken. Daarnaast acht ze het snel en comfortabel kunnen verplaatsen van groot belang.

Transformatie van het bestaand stedelijk en landelijk gebied staat in het plan centraal. Aangezien binnen de Stadsregio een forse bouwopgave geldt, zijn in bepaalde gebieden (beperkte) toevoegingen van woningen of bedrijven in de vorm van uitbreidingen noodzakelijk.

Het regionaal plan biedt ten aanzien van het reeds behandelde provinciale beleid geen aanvullende toetsingskaders voor dit bestemmingsplan.

3.2.5 **Conclusie beleid**

In onderhavige situatie is sprake van een bestemmingsplanherziening binnen de grenzen van een bestaand lokaal bedrijventerrein. Er wordt voldaan aan het beleid van hogere overheden.

3.3 **MILIEU**

3.3.1 **Bedrijvigheid**

3.3.1.1 Milieuzonering Wet ruimtelijke ordening

Inleiding

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);

¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Onderzoek plandeel bedrijfsperceel

Het plangebied en omgeving maken onderdeel uit van een bedrijventerrein. Er is sprake van een gemengd gebied. Op het plandeel voor het bedrijfsperceel zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. De kortste afstand vanaf de grens van het bestemmingsvlak tot de gevel van bedrijfswoning Kasteelsestraat 9 (meest nabij gelegen gevoelige functie) bedraagt circa 44 meter. Hiermee wordt voldaan aan de in de VNG-publicatie aanbevolen richtafstand voor zowel een rustige woonwijk als een gemengd gebied (respectievelijk 30 meter en 10 meter). Gezien de maximaal toegestane categorie en de afstand tussen de bedrijfswoning en het bedrijfsperceel bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat toekomstige bedrijven op het bedrijfsperceel niet kunnen voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de toegestane bedrijfswoningen op het toekomstige bedrijfsperceel geldt dat deze op een afstand van 2,5 meter zijn toegestaan op grond van dit bestemmingsplan. Voor het bedrijf aan de Kasteelsestraat 9 worden maatregelen in verband met de reductie van de geluidbelasting op de gevel van het woonzorg-complex getroffen. Met deze maatregelen bestaat de verwachting dat ook een goed woon- en leefklimaat kan worden behaald in het plandeel voor het bedrijfsperceel.

Onderzoek plandeel maatschappelijke functies

Het plangebied en omgeving maken onderdeel uit van een bedrijventerrein. Er is sprake van een gemengd gebied.

De afstand tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens van het zuidelijk gelegen bedrijfsperceel (milieucategorie 2 en tevens voor een brandweerkazerne) bedraagt circa 30 meter. Uitgaande van de maximaal aanbevolen richtafstanden zou voor de brandweerkazerne een richtafstand van 30 meter (aspect geluid) moeten worden aangehouden. Het bestemmingsplan voldoet hieraan.

Voor de milieuvergunningverlening van de brandweerkazerne is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels van de meeste nabijgelegen woningen. Uit het onderzoek is gebleken dat kon worden voldaan aan de normen uit de Wet milieubeheer. Het woonzorg-complex op is gesitueerd op een grotere afstand dan de

meest nabijgelegen woning. Op basis hiervan is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsactiviteiten en is tevens sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De afstand tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens van het toekomstige noordwestelijk gelegen bedrijfsperceel (milieucategorie 1) bedraagt iets meer dan 10 meter. Uitgaande van de maximaal aanbevolen richtafstanden ten aanzien van dit bedrijfsperceel wordt een richtafstand van 0 meter aanbevolen. Het bestemmingsplan neemt deze aanbeveling in acht. Gezien de maximaal toegestane categorie en de afstand tussen de bedrijfswoning en het bedrijfsperceel bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat toekomstige bedrijven op het bedrijfsperceel niet kunnen voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit.

De afstand tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens van het bedrijfsperceel Kasteelsestraat 9 bedraagt circa 31 meter. Voor dit bedrijf (milieucategorie 2) is het aspect geluid relevant. Uitgaande van de maximaal aanbevolen richtafstanden ten aanzien van dit bedrijfsperceel moet in een gemengd gebied rekening worden gehouden met een richtafstand van 10 m. Door de bestemming van het nieuwe woonzorg-complex wordt de kortste afstand van het bedrijf Kasteelsestraat 9 tot een omliggend gevoelig object verkleind. Aangezien het om een bestaand bedrijf gaat, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de feitelijke bedrijfssituatie worden beoordeeld. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

3.3.1.2 Milieuzonering Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer wet wordt rekening gehouden met de feitelijke situatie en niet met de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt. Dit betekent dat wanneer al milieugevoelige functies dicht bij het (milieubelastende) bedrijf zijn gelegen, dit reeds de kaderstellende en mogelijk beperkende factor is voor het bedrijf.

Voor het bedrijf aan de Kasteelsestraat 9 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de feitelijke milieusituatie². Uit het onderzoek blijkt dat door de bedrijfsactiviteiten het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de gevels van de voorziene zorgwoningen binnen het bouwvlak met 4 dB(A) wordt overschreden. Daarom is met het betreffend bedrijf een overeenkomst gesloten die erin voorziet dat geluidwerende voorzieningen aan de bedrijfsbebouwing worden aangebracht, waarmee een geluidwering van 4 dB(A) wordt gerealiseerd en de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen binnen de wettelijke normen kan blijven. De maatregelen worden getroffen aan wanden, dak en ventilatievoorziening van de ruimte waarin de geluidproducerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiermee is voldoende rekening gehouden met de belangen van het bedrijf en is ter plaatse van de nieuwe zorgwoningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van het akoestisch onderzoek van Peutz kan na uitvoering van de genoemde maatregelen worden aangetoond dat hiervan sprake is. Het effect van de maatregelen zal ervoor zorgen dat wordt voldaan aan de waarden uit het Activiteitenbesluit die geldt na komst van de toekomstige zorgwoningen.

3.3.1.3 Conclusie

Het aspect bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het plan.

² Akoestisch onderzoek Angenendt Tuin- en Parkmachines BV te Overasselt, Peutz BV, 5 juli 2010, nummer F-19587-1-RA

3.3.2 Geluid

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om maatschappelijke functies met een woonzorginstelling en een bedrijfsperceel met bedrijfswoningen te realiseren. De woonfunctie is een geluidgevoelige functie. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij herziening van het vigerende bestemmingsplan, waarin geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de onderzoekszones van (spoor)wegen akoestisch onderzoek worden verricht.

Voor het werklandschap Overasselt is door SAB akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer³. Geluid van overige bronnen als genoemd in de Wet geluidhinder zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat alle nieuwe geluidsgevoelige objecten (bedrijfswoningen en woonzorgcomplex) in het werklandschap zich buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Schoonenburgseweg en de Kasteelsestraat bevinden. De gevelbelastingen op de nieuwe bedrijfswoningen en de nieuwe zorgwoningen zullen dan ook 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de nieuwe geluidsgevoelige objecten aan de voorkeursgrenswaarde ex artikel 82 van de Wgh van 48 dB.

Uit het onderzoek blijkt verder dat een klein deel van de bouwvlakken waarop ook bedrijfswoningen worden toegestaan binnen de 48 dB-contour van de nieuwe ontsluitingsweg liggen. Blijkens het onderzoek kan door een 30 km/uur-regime in te voeren een reductie worden bereikt van circa 2,5 dB ten opzichte van een 50 km/uur-regime. De ligging van de ontsluitingsweg is na uitvoering van het akoestisch onderzoek gewijzigd. Aangezien de afstand van de bouwvlakken tot de weg hetzelfde is gebleven, kan wat betreft de waarneempunten dezelfde conclusie worden aangehouden.

Voor de bedrijfswoningen binnen de 48 dB-contouren is door de gemeente Heumen een hogere grenswaarde afgegeven. De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied bedraagt 58 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting. De afgegeven hogere grenswaarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

waarneempunt	hogere grenswaarden in dB
1	50
2 t/m 5	49

Hogere grenswaarden

De waarneempunten 2 tot en met 5 hebben betrekking op het plandeel voor het bedrijfsperceel.

Op basis van het akoestisch onderzoek en de verleende ontheffing kan worden geconcludeerd dat het aspect verkeerslawaaai geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan. Voor het volledige akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

³ Akoestisch onderzoek Werklandschap Overasselt, SAB Arnhem BV, 25 mei 2009, nummer 60357

3.3.3 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

Voor het werklandschap Overasselt is een verkenend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. De conclusie van het onderzoek luidt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt voor de voorgenomen activiteiten op het perceel. De kwaliteit van de bodem en het grondwater vormen dan ook geen belemmering voor het voorgenomen gebruik van het terrein voor bedrijventerrein en maatschappelijke functies.

Aangezien het grondgebruik sinds de uitvoering van het bodemonderzoek niet is gewijzigd en er geen aanwijzingen zijn dat sprake is van verontreinigingen die zijn ontstaan na uitvoering van het onderzoek, wordt het in 2005 uitgevoerde onderzoek als voldoende actueel beschouwd. Gezien de conclusies uit het onderzoek, kan voor dit bestemmingsplan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer) in werking getreden. Het doel is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Plannen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Voor het werklandschap is onderzocht welke invloed het plan voor het werklandschap heeft op de luchtkwaliteit in het kader van de Wet milieubeheer en een goede ruimtelijke ordening.⁵ Uit het onderzoek blijkt dat op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer voor de lokale luchtkwaliteit kan worden geconstateerd dat in de huidige en toekomstige situatie na planontwikkeling geen grenswaarden overschreden worden. Gezien de lage blootstellingsconcentraties, ver onder de gestelde grenswaarden, worden ook ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren aangetroffen tegen de realisatie van het plan. Hiermee vormt de lokale luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Kasteelsestraat 5 te Overasselt, Holland milieutechniek, 12 december 2005, nummer 05-3167

⁵ WINDMILL, Milieu I Management I Advies, Rapportnummer 2008.040-1 Luchtkwaliteit Werklandschap te Overasselt, 25 juli 2008

Na uitvoering van het luchtkwaliteitonderzoek is de regelgeving op enkele punten gewijzigd. Ook op basis van de huidige regelgeving bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit.

Gezien de conclusies uit het onderzoek, kan voor dit bestemmingsplan eveneens worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

3.3.5 *Externe veiligheid*

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

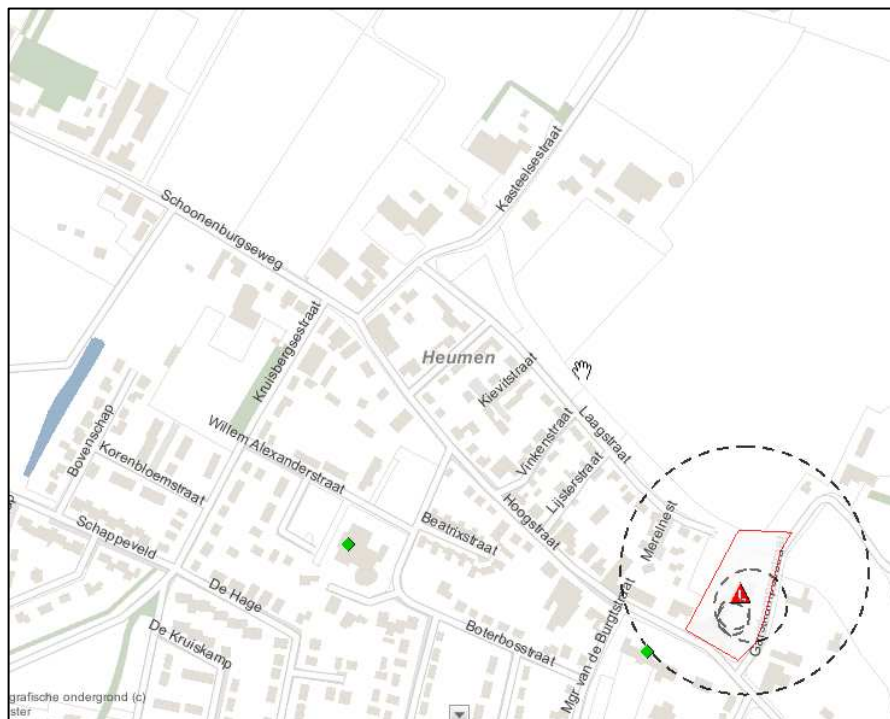
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar een richtwaarde. In het besluit externe veiligheid inrichtingen is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld.

De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

Op grond van de navolgende provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt nabij een aangewezen route voor gevaarlijke stoffen. Tevens zijn in, of in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicodragende activiteiten gehuisvest of toegestaan. Ten aanzien van het tankstation aan de Hoogstraat 4 geldt dat het plangebied op meer dan 400 meter afstand van het tankstation ligt. Het plangebied ligt daarmee buiten de effectafstand van het tankstation (300 meter) en buiten het invloedsgebied (150 meter).



Fragment risicokaart provincie Gelderland

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

3.4 WATER

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor

een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie en is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie daarvoor wil inzetten.

Beleid waterschap Rivierenland

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Situatie plangebied

De waterhuishouding in het plangebied maakt onderdeel uit van de waterhuishouding van het werklandschap als geheel. Voor de ontwikkeling van het werklandschap Overasselt is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en een watertoets verricht⁶.

Uit het onderzoek blijkt dat in de huidige situatie het terrein van het werklandschap grotendeels onverhard is. Het te realiseren werklandschap zal een toename in verhard oppervlak tot gevolg hebben. Uit het onderzoek komt naar voren dat de bodem bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. De noordkant van het toekomstige werklandschap heeft een kleidek en maakt onderdeel uit van de komgronden net buiten de woonkern. De doorlatendheid van het grove zand is zeer goed, 24 m/dag. De doorlatendheid van de kleilaag is slecht, 0,4 m/dag. Op het laagste punt ligt de GHG op een diepte van 0,4 m-mv. De huidige ontwatering is onvoldoende. De ontwatering kan worden verbeterd door het terrein op te hogen. Door kruipruimteloois te bouwen kan de benodigde ophoging beperkt blijven. De aanleg van drainage wordt afgeraden. De locatie zou dan niet grondwaterneutraal ontwikkeld kunnen worden. De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is voldoende om te kunnen infiltreren. Lozen op naastgelegen oppervlaktewater is ook een mogelijkheid. Dit kan al dan niet in combinatie met een bermassage zodat enige zuivering van het regenwater plaatsvindt. 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, het bergen van een bui gelijk aan $T=100+10\%$, is de aanleg van een bergingsvoorziening met een inhoud van 864,5 m³ nodig. Deze bergingsvoorziening is voorzien in het noordwestelijke deel van het werklandschap, waar voldoende ruimte aanwezig is om de benodigde bergingsruimte op te vangen.

Op basis van het onderzoek bestaan voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geen belemmeringen vanuit het aspect water. Voor het volledige geohydrologisch onderzoek en de waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

⁶ Geohydrologisch onderzoek en waterparagraaf bedrijventerrein Kasteelsestraat 5, DHV, december 2008, nummer ON-D20081083

3.5 FLORA EN FAUNA

Voor de ontwikkeling van het werklandschap Overasselt is onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventueel andere geldende natuurreggeving uitgevoerd⁷. In de volgende paragrafen zijn de onderzoeksresultaten beschreven. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek kunnen ook voor dit bestemmingsplan worden gebruikt.

3.5.1 *Gebiedsbescherming*

Het studiegebied van het werklandschap Overasselt ligt niet in of nabij een Vogelrichtlijngebied, een Habitatrichtlijngebied of een beschermd Natuurmonument. Aangezien de ingrepen lokaal van aard zijn, zullen er op dergelijke gebieden geen negatieve invloeden zijn. De Natuurbeschermingswet is daarom niet van toepassing op dit plan. Omdat het studiegebied ook niet in of in de directe nabijheid ligt van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur, hoeft geen rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming.

3.5.2 *Soortenbescherming*

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust (zoals dat bijvoorbeeld op luchthaven gebeurt om vogels te weren). 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.

algemeen voorkomende beschermde soorten

De meeste van de mogelijk voorkomende soorten zoogdieren zoals egel, mol, verschillende muizen en spitsmuizen en amfibieën als gewone pad en bruine kikker, zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat sprake is van procedurele consequenties.

meer strikt beschermde soorten

In het studiegebied konden meer strikt beschermde soorten ook niet op voorhand worden uitgesloten. Door de aanleg van een werklandschap is aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen mogelijk. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd naar de volgende soorten:

- steenmarter in gebouwen oude schuurtjes en zolders. Nader onderzoek kan jaar-rond;
- vleermuizen in oudere bomen en gebouwen en belangrijke vliegroutes langs lijnelementen. Nader onderzoek kan van eind april tot begin augustus;
- uilen in gebouwen en het leefgebied. Nader onderzoek kan van april tot oktober, maar dient bij voorkeur in het voorjaar te worden uitgevoerd.

⁷ Projectplan flora en fauna bedrijventerrein Kasteelsestraat Overasselt. SAB, 2008, nummer: 60357

3.5.3 *Nader onderzoek*

Door de sloop van bebouwing en de realisatie van een bedrijventerrein, worden leefgebieden van verschillende soorten aangetast. In het kader van de Flora- en faunawet moet worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust (zoals dat bijvoorbeeld op luchthavens gebeurt om vogels te weren). 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.

In de nieuwe situatie zal het werklandschap, indien dit een groene aankleding krijgt, ook weer voor een aantal meer algemene soorten geschikt zijn.

Het studiegebied bestaat grotendeels uit intensief beheerde weidegronden, waar weinig soorten worden verwacht vanwege de relatieve openheid en het gebrek aan dekking. Nabij de oudere bebouwing, de schuren en huizen kunnen echter wel strikt beschermde soorten aanwezig zijn. Daarom is in 2008 nader onderzoek verricht naar het voorkomen van uilen, vleermuizen en de steenmarter. Deze laatste is hierbij niet aangetroffen. Van vleermuizen zijn geen verblijfplaatsen, vliegroutes of andere belangrijke onderdelen van het leefgebied aangetroffen. Gezien de beperkte aantallen vleermuizen, is het studiegebied niet van groot belang voor de aangetroffen soorten laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

In één van de agrarische schuren is een roestplaats van de kerkuil aangetroffen. Gezien de aanwezige sporen werd veelvuldig hiervan gebruikt gemaakt. De schuur is daarmee van belang voor de soort. Een nestplaats/jongen zijn niet gevonden. Dit dier zal het studiegebied ook gebruiken als foerageergebied. Gezien de actieradius van de kerkuil zal het studiegebied niet van essentieel belang zijn als foerageergebied. Wel wordt geadviseerd om landschapselementen aan te leggen of te herstellen om negatieve effecten zo klein mogelijk te houden.

In het studiegebied kunnen vogels broeden. De start van werkzaamheden in het broedseizoen kan nesten verstoren en aantasten.

3.5.4 *Consequenties*

In het kader van gebiedbescherming zijn geen gevolgen te verwachten. Soortenbescherming is wel van toepassing. Voor de aantasting van een vaste rust- en verblijfplaats van de kerkuil, is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren;

- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

3.5.5 Ontheffing

Als gevolg van de ingreep wordt een belangrijke rustplaats van de kerkuil aangetast. Vanuit van de Flora- en faunawet is het nodig om voor de verstoring en aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van uilen die jaarrond in een gebied verblijven, een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 Flora- en faunawet in te dienen. In bijgaand overzicht wordt dit weergegeven.

<i>ruimtelijke ingreep</i>	<i>gevolg</i>	<i>beschermde soorten</i>	<i>overtreding artikel Flora- en faunawet</i>	<i>ontheffing aangevraagd voor de periode</i>
Sloop en nieuwbouw.	aantasting van een vaste rust- en verblijfplaats (roestplaats).	Kerkuil (Tyto alba)	artikel 11	1 oktober 2009 t/m 30 september 2014

Voor de uitvoering van het werklandschap Overasselt is een ontheffing verleend. De voorwaarden worden gerealiseerd bij de uitvoering van het werklandschap als geheel. De ontheffing is als bijlage toegevoegd.

3.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Cultuurhistorie

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Tevens is in de omgeving of in het plangebied zelf geen sprake van cultuurhistorische waarden waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

Archeologie

Indicatief archeologisch onderzoek

Voor het werklandschap is een indicatief archeologisch onderzoek uitgevoerd⁸. Hieruit blijkt dat aanwijzingen bestaan voor archeologische resten, hoewel op de erven rond de nog in gebruik zijnde bebouwing veel verstoring is waargenomen. Het is echter niet uit te

⁸ Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek voor het plangebied Overasselt Schoonenburg, gemeente Heumen, Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit - Hendrik Brunsting Stichting, augustus 2008, nr. HEU-OS-08

sluiten dat zich op kleinere schaal dan de verrichte 6 boringen per hectare nog ongestoorde delen aanwezig zijn. De maïsakker en het weiland in het noordelijk deel van het werklandschap zijn ongestoord. Hier is sprake van oude restgeul, die globaal zuidoost-noordwest door het werklandschap loopt. Ten zuiden hiervan is rivierzand afgezet en ten noorden is sprake van een dunne laag rivierafzettingen over vroeg Holocene rivierafzettingen over Pleistocene rivierafzettingen. Ten zuiden van de restgeul, op de deels overstoven rug zijn aanwijzingen gevonden voor een prehistorische nederzetting. Het betreffen enkele fragmenten aardewerk in de boring, een fragment aardewerk aan het oppervlak en houtskool in de oeverpakketten van de geul. De locatie is te relateren aan een ARCHIS-waarneming, direct ten oosten (in de bouwput van de huidige rijwielhandel). Hier zijn tijdens het graven van de bouwput sporen en vondsten gevonden uit de Bronstijd. Deze behoren zeer waarschijnlijk tot dezelfde nederzetting.

Proefsleuvenonderzoek

Op basis van het indicatief archeologisch onderzoek is een nader onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De voorlopige resultaten zijn opgenomen in een rapportage.⁹ De rapportage is als bijlage toegevoegd. Het de rapportage blijkt onder andere dat op het terrein van het werklandschap Overasselt de bodem en de archeologische resten met uitzondering van het oostelijke deel van het plangebied goed geconserveerd en nauwelijks verstoord zijn. In een enkel geval is zelfs nog sprake van de aanwezigheid van een cultuurlaag.

Van vindplaatsen lijkt na het proefsleuvenonderzoek geen sprake meer te zijn. op het terrein van het werklandschap Overasselt werd een vindplaats uit de Bronstijd verwacht. Hiervoor zijn buiten enkele losse scherven met een onzekere datering in de Bronstijd geen argumenten voor gevonden. Wel is er hier een Romeinse nederzetting met een mogelijke voorganger in de Late IJzertijd aangetroffen. Hierbij gaat het om een agrarische nederzetting die zich vermoedelijk uitstrekt tot buiten het plangebied. De kwaliteit van de aangetroffen vondsten en sporen is goed.

Definitieve onderzoeksresultaten worden bekend na vaststelling van dit bestemmingsplan. Voor de onderzoekskosten en de mogelijke consequenties van het onderzoek zijn op basis van een worst-case scenario middelen gereserveerd.

3.7 DUURZAAMHEID

Voor het Werklandschap is in september 2008 een energiescan uitgevoerd door W&E adviseurs. Het betreft een gecombineerde scan voor het plan Schoonenburg en Werklandschap. Hieruit blijkt dat kansrijke mogelijkheden bestaan voor de toepassing van duurzame energie. Zo behoren het toepassen van koude-/warmte-opslag, het leveren van restwarmte, en het toepassen van zonne- en windenergie tot de mogelijkheden.

Bij verkoop van de grond is er meer duidelijkheid over de bedrijven en functies, die in het werklandschap komen. Dan maakt de gemeente een afweging over de toepasbaarheid van de in de scan van W&E adviseurs genoemde mogelijkheden.

⁹ Evaluatierapport Overasselt-Schoonenburg, Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit - Hendrik Brunsting Stichting, 2009, nr. HEU-OS-09

3.8 VERKEER EN PARKEREN

In het bestemmingsplan voor het werklandschap Overasselt is gesteld dat geen sprake is van een onevenredige toename van verkeershinder voor de dorpsbewoners. Dit geldt eveneens voor dit bestemmingsplan voor de beide plandelen. Deze plandelen maken immers onderdeel uit van het werklandschap.

Het plandeel van het bedrijfsperceel zal voor autoverkeer worden ontsloten op de nieuwe ontsluitingsweg over het werklandschap (de Lagenhof). Het plandeel voor de maatschappelijke functies wordt op de Kasteelsestraat ontsloten voor autoverkeer.

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

Gangbaar is een toetsing aan de CROW-normen¹⁰, die ook door de gemeente Heumen worden gehanteerd als de gemeentelijke parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen. In de CROW-uitgave 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 wat betreft de mate van stedelijkheid de categorie 'weinig stedelijk' aangehouden.

De totale parkeerbehoefte voor dit bestemmingsplan wordt bepaald door de te realiseren oppervlakte aan werklandschap en het type bedrijven. De totale parkeerbehoefte vloeit voort uit de hierna genoemde parkeernormen, die ook in het werklandschap zijn gehanteerd. Voor de functies die niet zijn genoemd, wordt verwezen naar de betreffende CROW-uitgave.

	<i>parkeernorm</i>
<i>commerciële dienstverlening</i>	3,4
<i>kantoren</i>	2,3
<i>arbeidsextensieve / bezoekers- extensieve bedrijven</i>	0,9
<i>arbeidsintensieve / bezoekersin- tensieve bedrijven</i>	2,7
<i>bedrijfsverzamelgebouw</i>	1,5

Aantal parkeerplaatsen per functie, per 100 m² b.v.o.

¹⁰ Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 182

3.9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor de hele ontwikkeling Werklandschap Overasselt is een grondexploitatie opgesteld. Deze berekening geeft inzicht in de kosten en opbrengsten met betrekking tot het bouwen woonrijpmaken, planontwikkeling, infrastructuur en de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. Het plandeel voor het bedrijfsperceel en voor de maatschappelijke functies maken onderdeel uit van deze grondexploitatie.

De grondexploitatieberekening is als bijlage aan het plan toegevoegd. Alle met het project Werklandschap Overasselt samenhangende kosten worden volledig gedekt door de uitgifte van de gronden.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een instrument waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
 3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

4.2.1 *algemeen*

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2.2 Opbouw van de regels

De regels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de voorschriften in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming zijn een bestemmingsomschrijving, bouwregels en eventueel afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Ook eventuele dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen. De regels bij de dubbelbestemming gelden in afwijking van de regels bij de onderliggende bestemming;
- hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat algemene regels zoals de anti-dubbeltelbepaling.
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de citeertitel van het plan.

4.3 BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Bedrijf" en "Maatschappelijk".

4.3.1 Bedrijf

Het gebruik van de gronden is via de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 geregeld door middel van een bedrijvenlijst (Staat van bedrijfsactiviteiten). Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels en maakt deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. In de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten mits wordt aangetoond dat het betreffende bedrijf wat hinder, aard en omvang betreft gelijkgesteld kan worden aan een bedrijf dat wel voorkomt in de lijst, en overigens ook geen blijvende onevenredige afbreuk aan het heersende woon- en leefmilieu is te verwachten.

In de regels is verder bepaald dat de bedrijfspercelen per bedrijf niet groter mogen zijn dan 5.000 m². Hiermee wordt uitdrukking gegeven aan de uitgangspunten uit het provinciale streekplan, waarin is gesteld dat bedrijven naar aard en schaal moeten passen in de kern Overasselt. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend daar toegestaan, waar deze op de verbeelding zijn aangegeven. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

De goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedragen maximaal respectievelijk 6 meter en 10 meter. De goothoogte en bouwhoogte bedragen voor een bedrijfswoning maximaal 6,5 meter respectievelijk 9 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 70%. Om te zorgen voor representatieve voorzijden van percelen, is voor de voor- en achtergevel van de bedrijfsgebouwen parkeren van (vracht)auto's niet toegestaan. Buitenslag is uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van de bedrijfsgebouwen. Er zijn bedrijven tot en met maximaal milieucategorie categorie 2 toegestaan. Deze milieucategorie sluit aan op de milieucategorie van naastgelegen gronden, waarvoor het planologisch regime (bestemmingsplan Werklandschap Overasselt) onherroepelijk is. Naast regels ten aanzien van de hoofdgebouwen op het perceel, zijn tevens regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.3.2 Maatschappelijk

De beoogde woonzorginstelling zal een invulling krijgen met culturele, medische en zorgverlenende voorzieningen en een nader te bepalen aantal zorgwoningen. Daarnaast wordt een museum toegelaten. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat naast de realisatie van de woonzorginstellingen, zorggerelateerde voorzieningen mogen worden gerealiseerd in het gebouw.

Ook in deze bestemming is op de verbeelding door middel van bouwvlakken aangegeven waar de gebouwen zijn toegelaten. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal respectievelijk 6 meter en 10 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 100%. In de regels is voorts een aantal andere maatvoeringen voorgeschreven.

In verband met het geluid afkomstig van het bedrijf op het perceel Kasteelsestraat 9 is in de bestemmingsregels opgenomen dat het bouwen van gebouwen uitsluitend is toegestaan nadat met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat in het bouwvlak de grenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de relevante dagperiode vanwege het bedrijf op het perceel Kasteelsestraat 9 niet meer bedraagt dan 50 dB(A). Op basis van het akoestisch onderzoek van Peutz kan na uitvoering van de genoemde maatregelen worden aangetoond dat hiervan sprake is. Het effect van de maatregelen zal ervoor zorgen dat wordt voldaan aan de waarde uit het Activiteitenbesluit die geldt na komst van de toekomstige zorgwoningen.

5 PROCEDURE

5.1 INSPRAAK EN OVERLEG

29

Voor dit bestemmingsplan heeft geen inspraak en vooroverleg plaatsgevonden, aangezien dit reeds in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Werklandschap Overasselt heeft plaatsgevonden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft weloverleg plaatsgevonden met de belanghebbenden van het bedrijf aan de Kasteelsestraat.

5.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpvaststellingsbesluit alsmede de onderliggende onderzoeken heeft in de periode vanaf donderdag 25 augustus tot en met woensdag 5 oktober 2011 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is niet gewijzigd.