

bestemmingsplan

werklandschap Overasselt

gemeente Heumen

18 november2009

projectnummer 60357

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	BEHOEFTE	3
2.3	LOCATIE-AFWEGING	4
2.4	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	5
2.5	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	5
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	12
3.1	BELEID	12
3.2	MILIEU	14
3.3	WATER	18
3.4	FLORA EN FAUNA	19
3.5	CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE	22
3.6	DUURZAAMHEID	23
3.7	VERKEER EN PARKEREN	23
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	25
4.1	ALGEMEEN	25
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	25
4.3	BESTEMMINGEN	26
5	PROCEDURE	30
5.1	INSPRAAK	30
5.2	OVERLEG	30
5.3	ZIENSWIJZEN	30

BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek
- Luchtkwaliteitonderzoek
- Projectplan flora en fauna
- Verkennend bodemonderzoek
- Geohydrologisch onderzoek en watertoets
- Verkennend archeologisch onderzoek
- Responsenota inspraak en overleg
- Responsenota zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heumen is voornemens in de kern Overasselt een zogeheten werklandschap tot ontwikkeling te brengen. In het werklandschap wordt zowel aan lichte vormen van bedrijvigheid als aan een woonzorggebouw plaats geboden. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn voornoemde functies in het plangebied niet toegestaan. Om het werklandschap juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Hieraan wordt invulling gegeven door middel van het voorliggende bestemmingsplan.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich op de hoek Kasteelsestraat/Schoonenburgseweg, aan de noordzijde van de kern Overasselt. De locatie bevindt zich in het agrarisch productielandschap dat zich uitstrekt ten noorden van de kern. Het gebied ligt aan de hoofdontsluiting van het dorp.

Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van de locatie. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



globale ligging plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het zuidoostelijk deel van het plangebied, waar reeds bestaande bebouwing aanwezig is, maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan "Overasselt" en is daarin bestemd tot "Bedrijfsdoeleinden" en "Maatschappelijke doeleinden", met nadere aanduiding "school" en "brandweer". Het overige deel van het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003" en is daarin bestemd tot "agrarische doeleinden I". Daartoe is in het plangebied één bouwperceel aangegeven.

Op grond van de bestemming "agrarische doeleinden I" is de ontwikkeling van een bedrijventerrein niet toegestaan. Een herziening van het geldende plan is daarom noodzakelijk. Daarbij worden tevens de percelen op de hoek Kasteelsestraat / Schoonenburgseweg meegenomen, welke deel uitmaken van het geldende bestemmingsplan "Overasselt" en waarvoor recent vrijstelling is verleend op grond van artikel 19 WRO¹ voor de realisatie van een brandweerkazerne, een rijwielhandel) en een dagopvang voor verstandelijk gehandicapten met twee woningen.

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.

¹ Dit bestemmingsplan wordt in procedure gebracht onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Artikel 19 is bij de inwerkingtreding van de nieuwe wet komen te vervallen. Hier wordt dan ook gedomd op artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

In Overasselt bestaat voor de nabije toekomst behoefte aan ruimte voor bedrijven. In de bestaande kern is hiervoor, behoudens enkele kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, geen ruimte beschikbaar. Om die reden is gezocht naar een geschikte locatie voor de realisatie van een terrein voor gemengde doeleinden, bestemd voor de vestiging van lokale functies. Hierbij is gekozen voor de locatie gelegen op de hoek van de Kasteelstraat en de Schoonenburgseweg, aangezien hier de mogelijkheid bestaat een bij het dorp passend, ruim opgezet 'werklandschap' te realiseren, waarbij een combinatie van functies wordt voorgestaan. Naast lichte bedrijvigheid, passend bij de aard en schaal van Overasselt, wordt een plaats geboden aan een functie van maatschappelijke aard, namelijk een woon-zorggebouw.

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 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 zorgseenheden met brede ondersteunende zorgvoorzieningen.

2.2 BEHOEFTE

De behoefte aan woningen met zorgcomponent is latent aanwezig in Overasselt. De realisatie van woningen met een specifieke doelgroep past daarnaast goed in het gemeentelijke beleid. Omdat de gekozen opzet, de zogeheten zorgboerderij, veel ruimte vraagt en een landelijk karakter heeft, is gekozen voor het onderhavige plangebied. Hier bestaat de mogelijkheid om in een ruime setting een specifieke doelgroep te bedienen met een bijzonder zorgconcept.

Voor wat betreft de behoefte aan bedrijfskavels is een inventarisatie gehouden naar de behoefte van een nieuw werklandschap in Overasselt, waaruit naar voren is gekomen dat circa 11 ondernemers behoefte zouden hebben aan vestiging op een lokaal bedrijventerrein. Daarvan zijn 9 ondernemers afkomstig uit Overasselt en 2 van elders uit de gemeente.

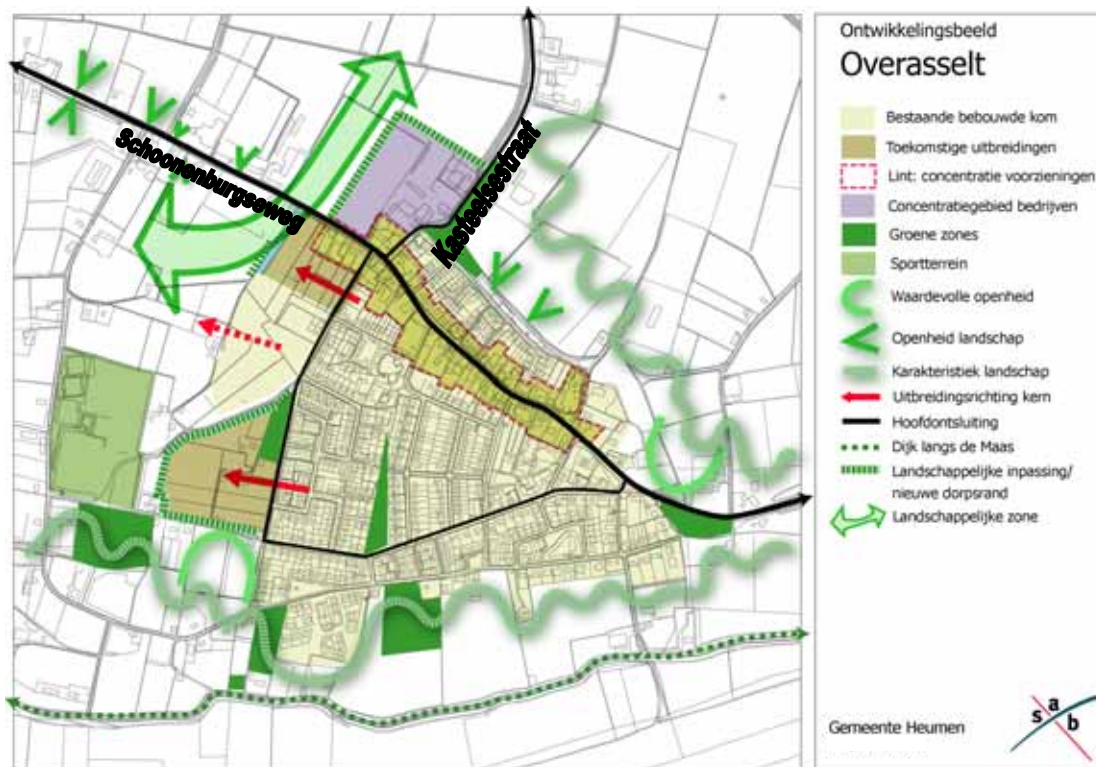
Deze behoefte aan een nieuw bedrijventerrein in Overasselt is als volgt te verklaren:

- het bedrijventerrein Sluisweg kent een ander karakter dan onderhavige werkland- schap. Het bedrijventerrein Sluisweg wordt gekenmerkt door goede ontsluitingsmo- gelijkheden. Dit maakt het terrein geschikt voor bedrijvigheid met een verkeersaan- trekkende werking en zwaar vrachtverkeer. Als gevolg daarvan is het terrein vooral geschikt voor bedrijven met een grote omvang en bedrijven in de zwaardere milieu- categorieën. De vestiging van kantoren is op het bedrijventerrein Sluisweg dan ook niet toegestaan. Vanwege het feit dat op bedrijventerrein Sluisweg geen plek kan worden geboden aan lichte categorieën bedrijvigheid en kleinere bedrijven met kan- toren, wil de gemeente met de realisatie van het werklandschap hiervoor een alter- natief bieden;
- er bestaat behoefte aan een specifiek aspect van dit nieuwe bedrijventerrein, name- lijk de ruimte voor lokale bedrijvigheid met bedrijfswoningen.

2.3 LOCATIE-AFWEGING

Om de juiste locatie voor het werklandschap te bepalen, heeft een analyse van de be- staande kwaliteiten en potenties van Overasselt plaatsgevonden. Voor de locatie van de stedelijke uitbreiding is de landschappelijke situatie van de randen en de directe omge- ving van het dorp leidend geweest. De inventarisatie en analyse van de kern en directe omgeving heeft geleid tot de navolgende kaart. Hieruit blijkt dat vanwege de landschap- pelijke kwaliteiten en met name de huidige openheid van het landschap aan de noord- oost-, oost- en zuidzijde hier geen mogelijkheden bestaan voor uitbreiding van de kern. Het gebied ten westen van de kern wordt gekenmerkt door recente nieuwbouw (De Kruisberg 1^e fase), verspreid liggende bebouwing en enkele stedelijke functies als een sportveldencomplex. Van landschappelijke kwaliteiten is veel minder sprake dan in ande- re mogelijke uitbreidingsrichtingen. Om deze reden heeft de gemeente Heumen geoor- deeld dat de noordwest- en westzijde de enige mogelijkheid biedt om op de korte en middellange termijn een woningbouwlocatie en bedrijfslocaties tot ontwikkeling te kun- nen brengen. Wat betreft de bedrijvigheid is de locatie op de hoek Schoonenburgse- weg/Kasteelsestraat aangewezen als “concentratiegebied bedrijven”.

De planlocatie sluit zowel ruimtelijk als functioneel goed aan op de bestaande steden- bouwkundige structuur van Overasselt. De locatie borduurt voort op de schilsgewijze uitbreiding van de kern en sluit tevens naadloos aan op de centrale dorpszone waarbin- nen zich de meeste voorzieningen bevinden en die dienst doet als dorpscentrum. De locatie is voorts goed te ontsluiten op de hoofdroute die in oost-vestrichting 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 dorps- kern Overasselt vormgegeven kan worden.



2.4 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 binnen het plangebied reeds enkele functies met bijbehorende gebouwen aanwezig. Deze functies en bebouwing blijven gehandhaafd en zijn in het plan ingepast. Het betreft hier een bestaand bedrijf met dienstwoning aan de Kasteelsestraat, alsmede een brandweerkazerne, een rijwielhandel en een dagopvang voor verstandelijk gehandicapten met twee woningen direct ten noorden van de hoek Schoonenburgseweg/Kasteelsestraat.

2.5 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2.5.1 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-zorggebouw 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 dorpse schaal.



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 hiërarchisch beschreven.

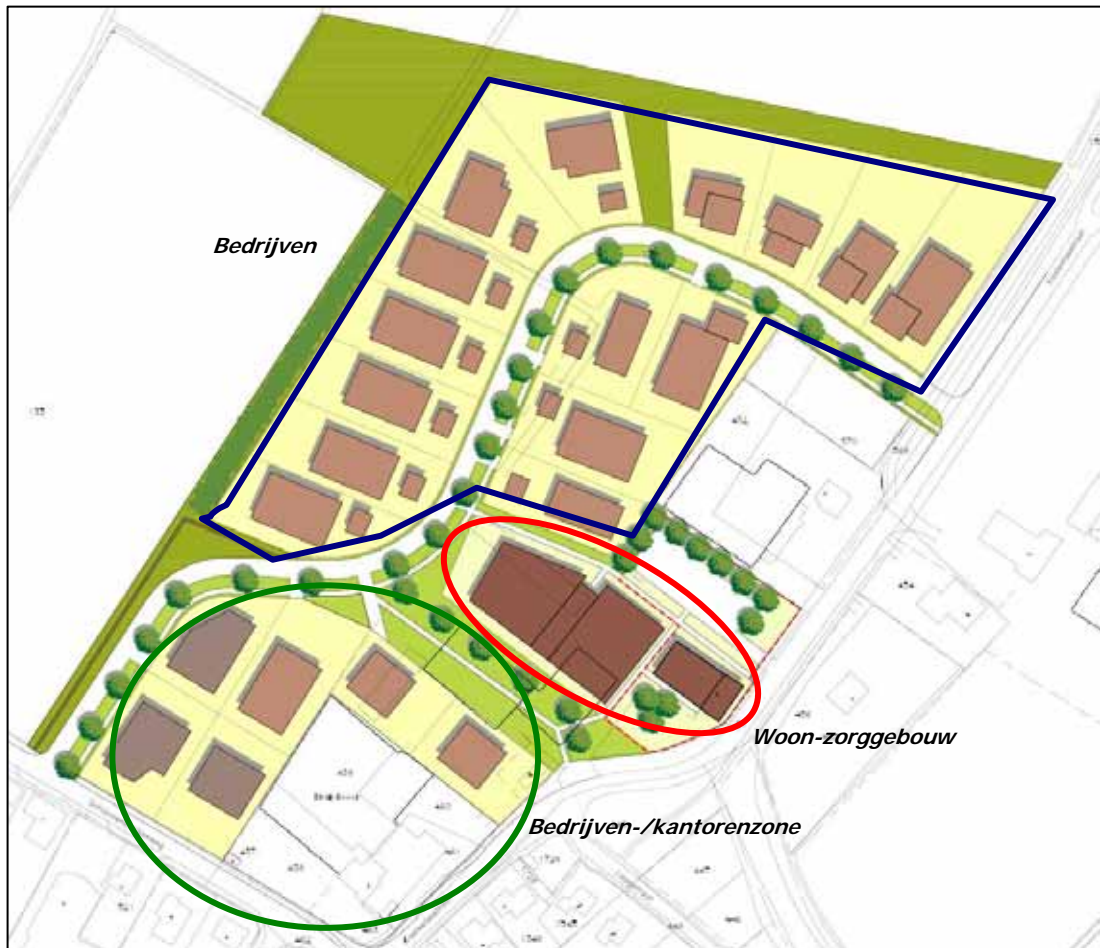
Deelgebied Woon-zorggebouw (en omgeving)

Het zuidoostelijke plandeel 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 deelgebied vormt zowel het centrum van het nieuwe plan 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 het woon-zorggebouw ligt centraal in het parkje, profiteert daarmee optimaal van de groene setting en waarbij voldoende afstand wordt gehouden tot de aangrenzende (bedrijfs-)bebouwing. Het beeld van het woon-zorggebouw 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. Ook de kwaliteit van de inrichting van deze openbare ruimte is in dit deelgebied van groot belang.



In de figuren hierboven wordt middels een artists-impression een inrichtingssuggestie voor het woon-zorggebouw getoond.



Deelgebied Bedrijven-/kantorenzone

Aan de zuidzijde van de planlocatie 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. Gezien de prominente ligging aan de entreeweg van Overasselt worden aanvullende eisen gesteld aan beeldkwaliteit.

Deelgebied Bedrijven (bedrijventerrein met bedrijfswoningen)

Het deelgebied aan de noordzijde en de westzijde van het plan gaat deel uitmaken van de dorpsrand van Overasselt. 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 plangebied 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 van het plangebied wordt, op de overgang van het werklandschap naar het buitengebied, een retentievoorziening gerealiseerd.

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. 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 het plangebied in oost-westrichting doorgetrokken via het centrale parkje. Dit parkje vormt daarmee zowel een verbindingszone als een kleinschalig verblijfsgebied. De centrale ontsluiting binnen het plangebied 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.

2.5.2 *functioneel*

zonering

Gezien de nabijheid van milieuhindergevoelige functies is het noodzakelijk om een interne zonering binnen het plangebied toe te passen.

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 3.1. Bij deze categorie bedrijven geldt een aan te houden afstand van 50 meter ten opzichte van omliggende hindergevoelige bebouwing. Aan de westelijke en noordelijke rand van het plangebied kan eenvoudig aan deze afstandseis worden voldaan en kunnen dus bedrijven tot en met categorie 3.1 worden toegestaan. Aan de oost- en zuidrand van het plangebied zijn rondom het plangebied echter milieuhindergevoelige functies gelegen. Om die reden worden aan de zuid- en oostrand van het plangebied uitsluitend lichtere categorieën bedrijvigheid toegestaan, te weten categorie 1 en 2 met respectievelijke afstanden van 10 en 30 m. Ook ten aanzien van het nieuwe woon-zorggebouw worden afstanden van minimaal 30 m aangehouden tussen de nieuwe bedrijven en het nieuwe zorggebouw. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat uitsluitend lichte categorieën bedrijven worden toegestaan en dat steeds voldoende afstand wordt aangehouden tussen bestaande en nieuwe gevoelige functies en de nieuwe bedrijvigheid.

Voor een nadere toelichting op de zonering wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

De bedrijfspercelen langs de Schoonenburgseweg zijn bedoeld voor representatieve bedrijven met al dan niet een bijbehorende kantoorfunctie. Ook de vestiging van een onafhankelijk kantoorgebouw (zonder bedrijfsmatige activiteiten) behoort tot de mogelijkheden in deze zone. Onafhankelijke kantoren zijn in het plangebied verder niet toegestaan.

aard en schaal

In het provinciale streekplan is bepaald dat buiten de rode netwerken uitsluitend lokale bedrijven zijn toegestaan van naar aard en schaal passende bedrijvigheid. Aan de eis is in voorliggend bestemmingsplan op verschillende manieren tegemoet gekomen. Zo is bepaald dat de bedrijfspercelen een maximale omvang van 5.000 m² mogen hebben. Deze bedrijven kunnen op grond van dit bestemmingsplan rechtstreeks worden gevestigd.

Om verder te voorkomen dat de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken in het geheel worden benut en 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:

- Er is een milieuzonering opgenomen, waardoor lichte categorieën bedrijven aan de buitenrand van het terrein moeten worden gevestigd en zwaardere categorieën uitsluitend op het binnenterrein kunnen worden gerealiseerd. Een nadere onderbouwing is gegeven in de vorige paragraaf;
- De groenzone in het gebied, alsmede de groene randen van het gebied en de voorziene retentiezone hebben de bestemming Groen gekregen;
- Voor de percelen aan de Schoonenburgseweg is geregeld dat hier ook (onafhankelijke) kantoren mogen worden gerealiseerd;
- 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 de voorste bouwgrens moeten worden gebouwd. De bedrijfshal moet minimaal 3 m achter de achtergevel van de woning worden gerealiseerd. Dit geeft invulling aan de gewenste kleinschaligheid.
- Om te zorgen voor representatieve voorzijden van percelen, is bepaald dat voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen parkeren van vrachtauto's niet is toegestaan;
- 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 80%;
- Ruim opgezette bedrijfskavels met voldoende ruimte tussen de gebouwen worden gegarandeerd door de regel dat de afstand tot de perceelsgrenzen maximaal 4 m mag bedragen;
- Aan de hoogte van bedrijfsgebouwen zijn beperkingen gesteld;
- Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend op eigen terrein.

bedrijfswoningen

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

Ter plaatse van het woon-zorggebouw zijn woningen met zorgcomponent toegestaan.

Reguliere woningen worden in het plangebied op grond van voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan.

detailhandel

Voor het plangebied geldt dat bij alle bedrijven ondergeschikte 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. Een voorbehoud wordt echter gemaakt voor detailhandel in zogenaamde volumineuze goederen. Voorbeelden van volumineuze detailhandel zijn een tapijtcentrum of een keukenwinkel. Omdat de Schoonenburgseweg onderdeel van het dorpslint is, met een veelheid aan functies, en volumineuze detailhandel goed in dit beeld past, wordt deze vorm van detailhandel aan de Schoonenburgseweg op een perceel toegestaan.

opslag

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 bouwmogelijkheden geboden aan de bedrijven.

2.5.3 beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundige plan voor het toekomstige werklandschap in Overasselt is een plan dat in samenhang is ontworpen en dat aansluiting zoekt bij de omgeving. De hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan wordt gekenmerkt door een groene opzet. Hiermee wordt aangesloten bij het dorps karakter van de kern. Doel is ook om het werklandschap onderdeel te laten uitmaken van het dorp. Daarom is in het gebied voorzien in een centrale groene ruimte, terwijl aan de noordzijde van het plan ruimte wordt gecreëerd voor een retentievoorziening. De centrale groene ruimte en de routes die erdoorheen lopen zijn bedoeld als recreatieve voorziening voor werknemers van de bedrijven en het woon-zorggebouw evenals bewoners van het dorp, die het als wandelroute kunnen gebruiken. Om een dorps uitstraling van het werklandschap te creëren, kent ook het wegverloop een informele uitstraling.

De verschillende deelgebieden vormen samen één stedenbouwkundige eenheid, maar ze verschillen onderling door de maat, schaal en de uitstraling. Ten aanzien van de vier zones is een onderscheid aangebracht wat betreft de kwantiteit en kwaliteit van de beeldkwaliteitseisen. Aan de beeldkwaliteit van de zones bedrijven/-kantorenzone en het woon-zorggebouw worden meer eisen gesteld dan aan die van de zone bedrijvigheid met bedrijfswoningen en de zone bedrijven.

De beeldkwaliteitseisen per zone en voor het geheel zijn in een separaat beeldkwaliteitplan uiteengezet. In het beeldkwaliteitplan is per deelgebied aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd.

Het beeldkwaliteitplan volgt een separate procedure. Het beeldkwaliteitplan wordt als toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen door de gemeenteraad vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het werklandschap.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID

3.1.1 *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.

3.1.2 *streekplan Gelderland 2005*

Het provinciaal beleid, zoals verwoord in het Streekplan Gelderland 2005, 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.

Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij de locatiekeuze en planontwikkeling moet worden voldaan aan basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele markt vraag.

Het beleid voor bedrijventerreinen is gericht op de zorg voor voldoende aanbod van kwalitatief hoogwaardige, op de vraag van het bedrijfsleven afgestemde, bedrijventerreinen. Gemeenten buiten het rode raamwerk, zoals Heumen, worden aangespoord om lokale bedrijvigheid te accommoderen. Op terreinen voor lokale bedrijvigheid dienen bedrijven zich te kunnen vestigen, welke qua aard, schaal en functie daarbij passend zijn. Voor lokale bedrijventerreinen buiten het rode raamwerk geldt in principe een maximale kavelgrootte van 0,5 hectare. Een ruimere kavelgrootte is voor dit terreintype als uitzondering mogelijk na accordering door Gedeputeerde Staten.

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.

3.1.3 *Regionaal Plan (Stadsregio Arnhem-Nijmegen)*

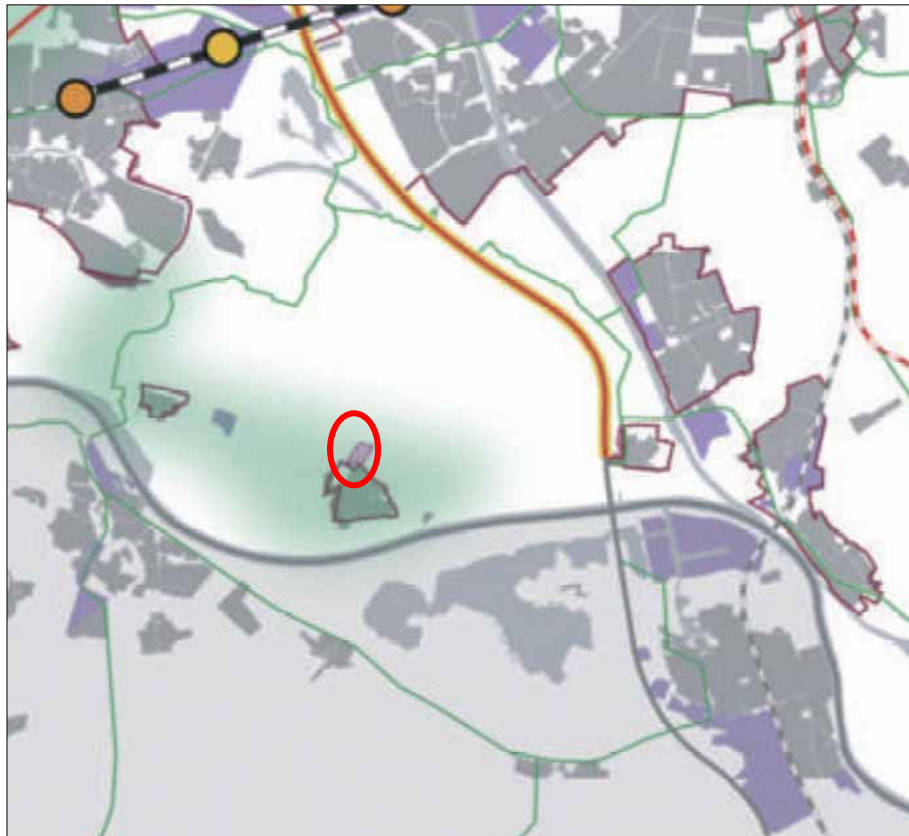
In het Regionaal Plan heeft de Stadsregio Arnhem-Nijmegen beleidsregels opgenomen ten aanzien van bedrijventerreinen. Gesteld wordt dat van de totale behoefte van 490 hectare aan uitbreiding van nieuwe bedrijventerreinen, door toepassing van de SER-ladder, netto 135 hectare wordt opgevangen in de A12-zone, netto 85 hectare in de A15-zone en tot 2015 netto 63 hectare in de A73-zone.

Binnen de 'Zoekzones lokale bedrijventerreinen' kunnen de gemeenten lokale bedrijventerreinen ontwikkelen. Voor die ontwikkeling gelden de volgende voorwaarden:

- De lokale bedrijventerreinen zijn uitsluitend bedoeld voor verplaatsing en nieuwvestiging van kleinschalige lokale bedrijven en om beperkte groei van lokale bedrijven te accommoderen;
- Voorafgaand aan het daadwerkelijk benutten van de zoekzones dient de noodzaak daarvan afdoende te worden aangetoond. Daarbij dienen tevens de vestigingsmogelijkheden in naburige gemeenten te worden onderzocht;
- Bij de uitwerking van de plannen voor lokale bedrijventerreinen dient de SER ladder te worden toegepast conform beleidsregel 9.3.

Uiteraard moet bij de uitwerking van plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke nieuwe beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan alsmede wet- en regelgeving.

Bij uitbreiding van bedrijventerreinen en nieuwe bedrijventerreinen vindt door de gemeenten een zorgvuldige ruimtelijke inpassing plaats, inspeliend op landschappelijke waarden, cultuurhistorie en aardkundige kwaliteiten.



Kaartfragment Beleidskaart Regionaal Plan

conclusie beleid

In onderhavige situatie is sprake van een nieuw bedrijventerrein op een uitbreidingslocatie. In principe geeft de provincie de voorkeur aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Bij uitleggebieden wordt in beleidsmatige zin door de provincie een integrale visie Wonen en Werken gewenst, echter in onderhavige situatie heeft de provincie te kennen gegeven dat volstaan kan worden met een globaal locatieonderzoek als motivering voor de locatiekeuze op dit moment.

Door middel van het document Ontwikkelingsvisie Overasselt West (zie paragraaf 2.3) heeft de gemeente aan deze voorwaarde voldaan. De planlocatie is dan ook in het Regionaal Plan van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen aangeduid als "zoekzone lokaal bedrijventerrein".

3.2 MILIEU

3.2.1 bedrijvigheid/zonering

Bij de realisatie van een nieuw bedrijventerrein moet worden gekeken naar bestaande (hindergevoelige) bebouwing in de omgeving, zoals woningen. De inrichting van het bedrijventerrein is dan ook tot stand gekomen door het toepassen van een zogenaamde inwaartse milieuzonering. Dit houdt in dat de toegestane milieucategorieën bepaald worden aan de hand van de hindergevoelige functies in de omgeving van het plangebied. De inwaartse milieuzonering gebeurt op basis van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG.

Gemeten vanuit de woningen rondom het werklandschap zijn contouren opgenomen in het plangebied. De toelaatbare milieucategorieën zijn hierop afgestemd. Op een lokaal bedrijventerrein is zware industrie niet gepast. Daarom zijn de milieucategorieën in dit plan beperkt tot 1 t/m 3.1. Dit betekent dat bedrijven en instellingen genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende tot de categorieën 1 t/m 3.1 in het plangebied zijn toegestaan.

Door de wat zwaardere milieucategorie (3.1) centraal in het plangebied toe te staan en de lichtere categorieën (1 en 2) aan de randen, wordt het werklandschap gezoneerd.

Met de maximering van de toegestane milieucategorieën tot 3.1 wordt voldaan aan het provinciaal beleid voor lokale bedrijventerreinen. Naast de bescherming van hindergevoelige functies en de landelijke omgeving door het weren van zware bedrijven, wordt de intensiteit van het bedrijventerrein verder ingeperkt door geen heel grote bedrijven toe te staan. Door voor de bedrijfspercelen een maximum oppervlakte op te nemen wordt bereikt dat bedrijven niet zeer groot kunnen worden. In principe mag een bedrijfsperceel niet groter zijn dan 0,5 ha (5.000 m²). Ook hiermee wordt tegemoet gekomen aan het provinciaal beleid zoals neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005.

3.2.2 geluid

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk op een deel van het terrein bedrijfs-woningen 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. Daarom is door SAB Arnhem BV in juli en november 2008 akoestisch onderzoek verricht ten gevolge van wegverkeer.

Uit dit onderzoek blijkt dat alle nieuwe geluidsgevoelige objecten (bedrijfswoningen en woon-zorgcomplex) in het plangebied zich bevinden buiten de 48 dB-contouren, vrijeveldsituatie, van de Schoonenburgseweg en de Kasteelsestraat. 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. De nieuwe geluidsgevoelige objecten liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd.

Het agrarisch museum zal zich vestigen in de bestaande boerderij Kasteelsestraat 5. Deze boerderij bevindt zich binnen de 48 dB-contour van de Kasteelsestraat, maar een museum is niet geluidsgevoelig.

De bestaande bedrijfswoning (Kasteelsestraat 9) ligt wel binnen de 48 dB-contour. Aangezien deze bedrijfswoning al aanwezig is en alleen conserverend in het bestemmingsplan is opgenomen, is voor deze bedrijfswoning geen akoestisch onderzoek nodig.

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 wordt door de gemeente Heumen een hogere grenswaarde afgegeven. Om een hogere grenswaarde te kunnen verlenen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- de optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- de situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

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.

Direct aan de nieuwe ontsluitingsweg komen bedrijfswoningen, die behoren bij de achterliggende bedrijven. In het geluidsbeleid van de gemeente Heumen staat het ontheffingscriterium: "Het betreft een grond- of bedrijfsgebonden woning". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

De af te geven hogere grenswaarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

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

Aan te vragen hogere grenswaarden

Voor het volledige akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

3.2.3 bodem

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

Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is in december 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. 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.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

3.2.4 luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit 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 weggelaten. 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. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³.

Het initiatief betreft de realisatie van werklandschap met een omvang van circa 3 ha. In het kader van de Wet milieubeheer en een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt welke invloed voorliggend project heeft op de luchtkwaliteit.

In juli 2008 is hiertoe een luchtkwaliteitonderzoek² 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 kan ten aanzien van de lokale luchtkwaliteit 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 het bouwplan 'Werklandschap te Overasselt' binnen de gemeente Heumen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

² WINDMILL, *Milieu I Management I Advies, Rapportnummer 2008.040-1 Luchtkwaliteit Werklandschap te Overasselt, 25 juli 2008*

3.2.5 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.

Het plangebied is niet gelegen nabij infrastructuur welke expliciet als transportroute voor gevaarlijke stoffen zijn aangewezen. Tevens zijn in, of in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicodragende activiteiten gehuisvest of toegestaan.



fragment risicokaart provincie Gelderland

3.3 WATER

rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal.

provinciaal beleid

Het bestaande waterbeleid van de provincie Gelderland is verwoord in het Waterhuishoudingsplan. Hoofddoelstelling is het ontwikkelen en instandhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen in Gelderland die een duurzaam gebruik ten behoeve van mens en natuur garanderen. Hierbij worden de hoofdaccenten gelegd op het onderscheiden van waterhuishoudkundige functies, het gebiedsgericht beschermen van natuur, bestrijding van verdroging en een duurzame ontwikkeling van het stedelijk gebied.

beleid waterschap Rivierenland

Het beleid van het waterschap Rivierenland is verwoord in het document “Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006.

Duurzaam stedelijk waterbeheer wordt benaderd vanuit de waterketen en vanuit het watersysteem. De waterketenbenadering houdt in dat gemeenten de emissie vanuit riooloverstorten beperken totdat de gewenste waterkwaliteit is bereikt (emissiespoor en waterkwaliteitsspoor). De watersysteembenadering heeft betrekking op de wijze waarop het stedelijke watergangenstelsel is ingericht en wordt beheerd. Mogelijke maatregelen voor een duurzame inrichting van watersysteem en waterketen in (nieuw) stedelijk gebied zijn:

- afvoer van schoon hemelwater vanaf verhard oppervlakte (daken, verblijfswegen) naar het oppervlaktewater (eventueel via bodempassage) of infiltratie in de ondergrond;
- creëren van voldoende open waterberging om piekafvoeren op te kunnen vangen;
- het, binnen vastgestelde uitersten, toestaan van een flexibel peil onder meer om de verdroging van openbaar groen in de zomer tegen te gaan.
- voorkomen van ‘doodlopende’ watergangen zonder mogelijkheid tot doorstroming;
- aanleg van stroken met natuurlijk zuiveringsmoerassen rond waterbergingen en langs de oevers van watergangen;
- aanleg van een rioelstelsel dat de gewenste waterkwaliteit in de watergangen niet frustreert.

situatie plangebied

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is in juni 2008 een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en de watertoets verricht. De resultaten hiervan luiden als volgt.

In de huidige situatie is het huidige terrein grotendeels onverhard. Het te realiseren project 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 van de projectlocatie ligt de GHG op een diepte van 0,4 m-mv. De huidige ontwatering is onvoldoende voor het toekomstige woongebied. De ontwatering kan worden verbeterd door het terrein op te hogen. Door kruipruimteloos 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. Ter plaatse is een bestemming Groen toegekend. Binnen deze bestemming zijn allerlei retentievoorzieningen mogelijk. Om zorg te dragen voor voldoende berging, is kan minimaal 865 m³ aan waterberging in het plangebied worden gerealiseerd binnen de bestemming Groen.

Voor het volledige geohydrologisch onderzoek en de waterparagraaf wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.4 FLORA EN FAUNA

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventueel andere geldende natuurregeling noodzakelijk. Bij plannen dient rekening te worden gehouden met aanwezige natuurwaarden.

Hiertoe is door SAB in december 2006 een quick scan flora en fauna³ uitgevoerd. In het onderstaande zijn de conclusies en aanbevelingen uit de quick scan weergegeven.

3.4.1 gebiedsbescherming

Het plangebied 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 plangebied ook niet in of in de directe nabijheid ligt van een gebied dat is aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur, hoeft bij dit plan geen rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming.

³ SAB (2006), quick scan flora en fauna ontwikkeling bedrijventerrein Kasteelsestraat Overasselt. Projectnummer: 61089

3.4.2 soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust (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 er sprake is van procedurele consequenties.

meer strikt beschermde soorten

In het plangebied konden op basis van de quick scan 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.

In de uitgevoerde quick scan werd aanbevolen nader onderzoek te verrichten naar de volgende soorten:

- steenmarter in gebouwen oude schuurtjes en zolders. Is beschermd volgens de 2^e tabel van de Flora- en faunawet. Nader onderzoek kan jaarrond;
- vleermuizen in oudere bomen en gebouwen en belangrijke vliegroutes langs lijnelementen. Is beschermd volgens de 3^e beschermingscategorie van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Nader onderzoek kan van eind april tot begin augustus;
- uilen in gebouwen en het leefgebied. Is beschermd volgens de 3^e beschermingscategorie van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Nader onderzoek kan van april tot oktober, maar dient bij voorkeur in het voorjaar te worden uitgevoerd.

3.4.3 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 dient te 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.

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

Het plangebied 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 2008⁴ 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 plangebied niet van groot belang voor de aangetroffen soorten laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Wel is in één van de agrarische schuren een roestplaats van de kerkuil aangetroffen. Gezien de aanwezige sporen werd deze veelvuldig gebruikt, en is daarmee van belang voor de soort. Een nestplaats/jongen zijn niet gevonden.

Dit dier zal het plangebied ook gebruiken als foerageergebied. Gezien de actieradius van de kerkuil zal het plangebied 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 plangebied kunnen vogels broeden. De start van werkzaamheden in het broedseizoen kan nesten verstoren en aantasten.

3.4.4 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 avonden 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.

⁴ SAB (2008), projectplan flora en fauna bedrijventerrein Kasteelsestraat Overasselt. Projectnummer: 60357

3.4.5 ontheffing

Als gevolg van deze ingreep wordt 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 vaststelling van dit bestemmingsplan dient de betreffende ontheffing te zij afgegeven door het Ministerie van LNV.

3.5 CULTUURHISTORIE – ARCHEOLOGIE

Binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten.

Ten aanzien van archeologie kan worden gesteld dat op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden aan een deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend. Om die reden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het indicatieve archeologische onderzoek geeft aan dat er aanwijzingen zijn voor archeologische resten in het plangebied, hoewel op de erven rond de nog in gebruik zijnde bebouwing veel verstoring is waargenomen. Het is echter niet uit te sluiten dat zich op kleinere schaal dan de verrichte 6 boringen per hectare nog ongestoorde delen aanwezig zijn. De maisakker en het weiland in het noordelijk deel zijn ongestoord. Hier is sprake van oude restgeul, die globaal zuidoost-noordwest door het plangebied 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, te weten 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.

Geadviseerd wordt een nader archeologisch onderzoek uit te voeren. De werkzaamheden voor dit onderzoek zijn gestart voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten worden bekend na vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de onderzoekskosten en de mogelijke consequenties van het onderzoek zijn op basis van een worst-case scenario middelen gereserveerd.

3.6 DUURZAAMHEID

De gemeente Heumen vindt het toepassen van duurzame energie in ruimtelijke plannen belangrijk. Plannen met een te bouwen aantal woningen van meer dan 50 en plannen voor nieuwe bedrijventerreinen worden onderworpen aan een energiescan, waarin de mogelijkheden voor duurzame energie worden onderzocht. Voor het plangebied 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 er kansrijke mogelijkheden zijn 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.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

De ontsluiting van het werklandschap vindt plaats via de Schoonenburgseweg en de Kasteelsestraat. 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 vindt plaats op eigen terrein. De feitelijke parkeerbehoefte is sterk afhankelijk van de precieze bedrijfsvoering. Dit kan derhalve pas beoordeeld worden bij de bouwvergunningafgifte en de vergunningen in het kader van de Wet Milieubeheer. Om die reden kunnen en worden hier alleen parkeernormen genoemd, waaraan toekomstige bouwvragen voor het werklandschap zullen moeten voldoen.

Gangbaar is een toetsing aan de CROW-normen⁵, 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.

⁵ Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 182

De totale parkeerbehoefte wordt bepaald door de te realiseren oppervlakte aan werklandschap en het type bedrijven. De totale parkeerbehoefte vloeit voort uit de hierna genoemde parkeernormen. 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.

3.8 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.

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.

Bestaande bebouwde percelen waar geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro behoren niet tot de exploitatie. Het betreffen percelen in het zuidoosten van het plangebied (brandweerkazerne) en het bestaande bedrijfsperceel aan de Kasteelstraat 9.

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 aangegeven 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 bijvoorbeeld 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 tezamen 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.

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven en zijn gebaseerd op de richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). De verbeelding is opgesteld aan de hand van het Technisch handboek van de gemeente.

4.2.2 *opbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsbepalingen. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen.
Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen eventueel nadere eisen, gebruiksregels, ontheffingsbevoegdheden en de strafbepaling. Eventueel zijn een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelbepaling, een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt en ontheffings- en wijzigingsbepalingen.
4. Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.3 BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Bedrijf”, “Maatschappelijk”, “Groen” en “Verkeer”, alsmede de dubbelbestemming “Waarde – Beeldbepalende boom”.

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. De Staat van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2006. De bedrijvenlijst uit die uitgave is niet onverkort overgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Een aantal soorten bedrijven en/of instellingen is bewust weggelaten omdat ze niet passen op een werklandschap als de onderhavige. Voorts kent de bedrijvenlijst een milieucategorisering.

Aan de hand van milieuthema's als geur, stof, geluid, gevaar en verkeer is in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" per bedrijf een minimaal aan te houden afstand tot een rustige woonwijk bepaald. Die afstand is ook bepalend voor de toegelaten bedrijvigheid op onderhavig werklandschap. Op de verbeelding is daarom een milieuzonering aangebracht:

- bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Binnen de gronden met de bestemming "Bedrijf" is een aantal aanduidingen opgenomen voor specifieke functies die eveneens binnen de bestemming voorkomen. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor "Bedrijf" en de opgenomen bedrijfscategorieën en tevens voor enkele specifieke functies, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduidingen. Het betreffen onder andere de brandweerkazerne, de fietsenwinkel (detailhandel), en detailhandel in volumineuze goederen.

De aanduidingen hebben betrekking op bestaande bedrijven en functies. De brandweerkazerne is reeds via een vrijstellingsprocedure onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt geen milieuzonering, maar is bepaald dat het bestaande bedrijf ter plaatse mag blijven bestaan. Daarnaast is een bestaand bedrijf aan de Kasteelsestraat bestemd. Vanwege de afstand tot het woon-zorggebouw zijn hier uitsluitend milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De bestaande bedrijfsvoering kan hiermee worden voortgezet. Wat betreft het gebruik van de gronden, is binnen deze bestemming tevens productiegebonden detailhandel toegestaan. Dit is detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. De bestaande fietsenwinkel aan de Schoonenburgseweg is aangeduid met detailhandel.

In de regels is een ontheffingsbevoegdheid 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. Daarnaast kan middels ontheffingsbevoegdheid een hogere bedrijfscategorie onder voorwaarden worden toegestaan.

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.

Om verder te voorkomen dat de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken in het geheel worden benut en om de gewenste kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving te waarborgen, zijn onder meer de volgende beperkende bepalingen in de regels opgenomen:

- Parkeervoorzieningen mogen uitsluitend op eigen terrein worden gerealiseerd;
- Om te zorgen voor representatieve voorzijden van percelen, is bepaald dat voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen het parkeren van vrachtauto's niet is toegestaan;
- Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van de bedrijfspanden;

- Om te voorkomen dat de bouwvlakken geheel worden volgebouwd, is bepaald dat het bebouwingspercentage per afzonderlijk bouwperceel niet meer mag bedragen dan 70%. Dit is het percentage bebouwing gemeten ten opzichte van de omvang van het bouwperceel;
- Ruim opgezette bedrijfskavels met voldoende ruimte tussen de gebouwen worden gegarandeerd door de regel dat de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen minimaal 2,5 m moet bedragen;
- Aan de hoogte van bedrijfsgebouwen zijn beperkingen gesteld. De toegestane hoogten zijn op de verbeelding aangegeven;
- Gebouwen moeten worden gebouwd in of maximaal 3 m achter de op de verbeelding aangegeven voorste bouwgrens;
- Met betrekking tot de bedrijfswoningen is bepaald dat deze in de voorste bouwgrens moeten worden gebouwd en dat tussen de bedrijfswoning en het bedrijfspand minimaal 3 m moet worden aangehouden.

Naast regels ten aanzien van de hoofdgebouwen op het perceel, zijn tevens regels opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.3.2 *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 vaak opgenomen bestemming Verkeer, waarbinnen eveneens de mogelijkheid bestaat tot de realisatie van groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om de minimale waterbergingscapaciteit van 865 m³ te realiseren. Deze omvang vloeit voort uit de watertoets.

Bij deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om binnen het op de verbeelding aangegeven wijzigingsgebied bijgebouwen ten behoeve van het agrarisch museum toe te staan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om bijgebouwen voor een nachtverblijf van dieren of een opslagplaats voor hooi. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m². De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3.3 *Maatschappelijk*

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande woonzorginstelling op de hoek van de Kasteelsestraat en de Schoonenburgseweg en aan de te realiseren woonzorginstelling in het plangebied.

De bestaande voorziening betreft een culturele, medische en zorgverlenende instelling met twee zorgwoningen. De beoogde woonzorginstelling in het centrale groene deel van het plangebied zal een vergelijkbare invulling krijgen met 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 maximale hoogte en goothoogte zijn op de verbeelding aangegeven. In de regels is voorts een aantal andere maatvoeringen voorgeschreven.

4.3.4 Verkeer

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

4.3.5 Waarde - beeldbepalende boom

Op de verbeelding is binnen de bestemming Bedrijf de ter plaatse aanwezige waardevolle boom middels een dubbelbestemming bestemd. Behalve voor de bedrijfsbestemming zijn de betreffende gronden, gelegen onder de kroon diameter van 20 m, mede bestemd voor de bescherming van de beeldbepalende waarden van die boom. In de regels is bepaald dat ter plaatse niet mag worden gebouwd. Het college van burgemeester en wethouders kan hiervan onder voorwaarden ontheffing van verlenen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter voorkoming van aantasting van de boom.

5 PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn enkele inspraakreacties ingekomen. De samenvatting en beantwoording hiervan is opgenomen in een responsenota, die is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.

5.2 OVERLEG

Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan diverse instanties verzonden in het kader van het vooroverleg. Enkele instanties hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om te reageren op het plan. Voor de samenvatting en beantwoording van de reacties wordt verwezen naar de responsenota in de bijlage.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn enkele zienswijzen ingekomen. De samenvatting en beantwoording hiervan is opgenomen in een responsenota, die is als opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan.