

Behoort bij het besluit van
Burgemeester en Wethouders

d.d. 4-10-2017 nr. 2017-0281

mij bekend,
de gemeentesecretaris



TER INZAGE

10 augustus 2017

Gemeente Heumen

Bestemmingsplan 'Overasselt, Schoonenburgseweg 11'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

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



Bestemmingsplan 'Overasselt, Schoonenburgseweg 11'

Toelichting

Gemeente Heumen

Ontwerp

2 augustus 2017

NL.IMRO.0252.OVbpSchoonbweg11-OW01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2.	Het plan	7
2.1.	Huidige situatie plangebied en omgeving.....	7
2.2.	Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	18
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	18
4.2.	Water.....	20
4.3.	Flora en fauna.....	21
4.4.	Verkeer en parkeren	22
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	23
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	24
5.1.	Bodem	24
5.2.	Geluid	24
5.3.	Luchtkwaliteit	26
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	27
5.5.	Externe veiligheid	30
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid.....	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving	34
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	34
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	34
7.3.	Toelichting op de regels	34

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Gemeente Heumen is voornemens om op een perceel tussen de Schoonenburgseweg en Honingklaver een kantoorgebouw en een woning mogelijk te maken. Het beoogde planvoornemen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “Woongebieden Heumen”. Om het bouwplan mogelijk te maken moet een nieuw juridisch-planologisch kader worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het noordwesten van Overasselt en is gelegen aan de Schoonenburgseweg. In het zuiden grenst het plangebied aan de Honingklaver.

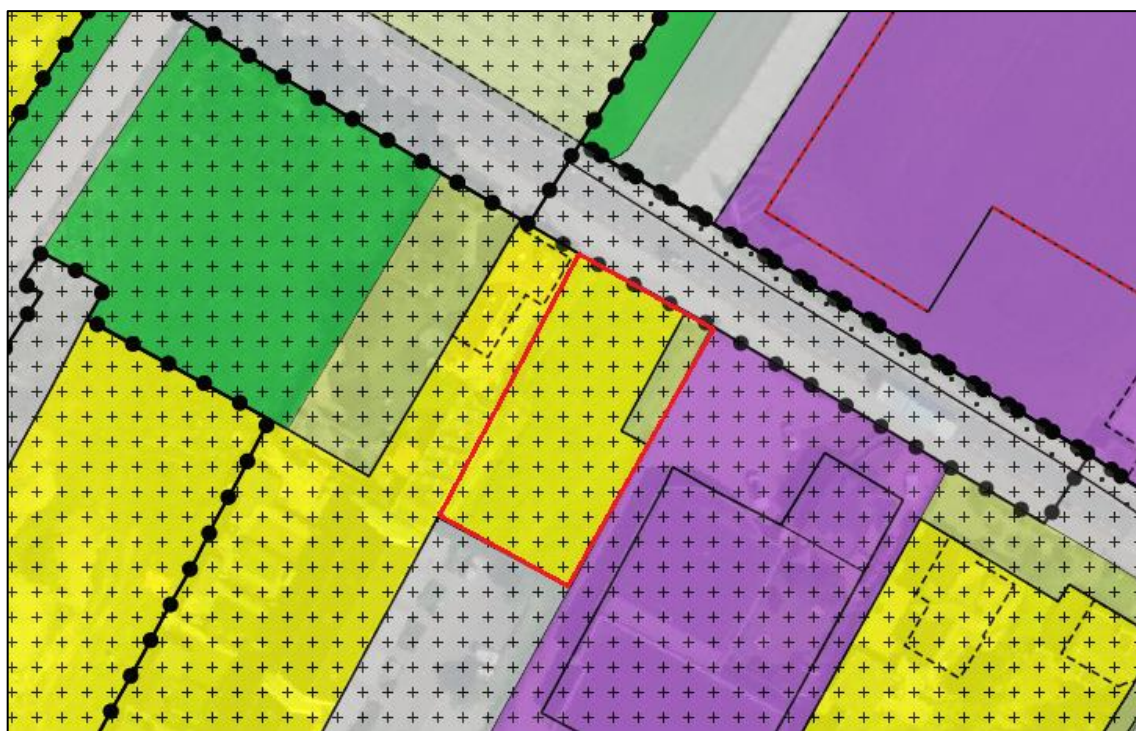


Luchtfoto ligging plangebied (plangebied rood omlijnd) [Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Woongebieden Heumen” dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Wonen’ en voor een smalle strook de enkelbestemming ‘Tuin’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting 1’.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de bouw van een kantoorpand en één woning aan de Schoonenburgseweg juridisch-planologisch mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan ‘Woongebieden Heumen’. Om het bouwplan mogelijk te maken dient een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.



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

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Overasselt, Schoonenburgseweg 11’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

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

Hoofdstuk 2. Het plan

2.1. Huidige situatie plangebied en omgeving

Omgeving

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

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

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

Plangebied

Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein, gelegen tussen Schoonenburgseweg 9 en 13 en grenst aan de zuidzijde en de Honingklaver.



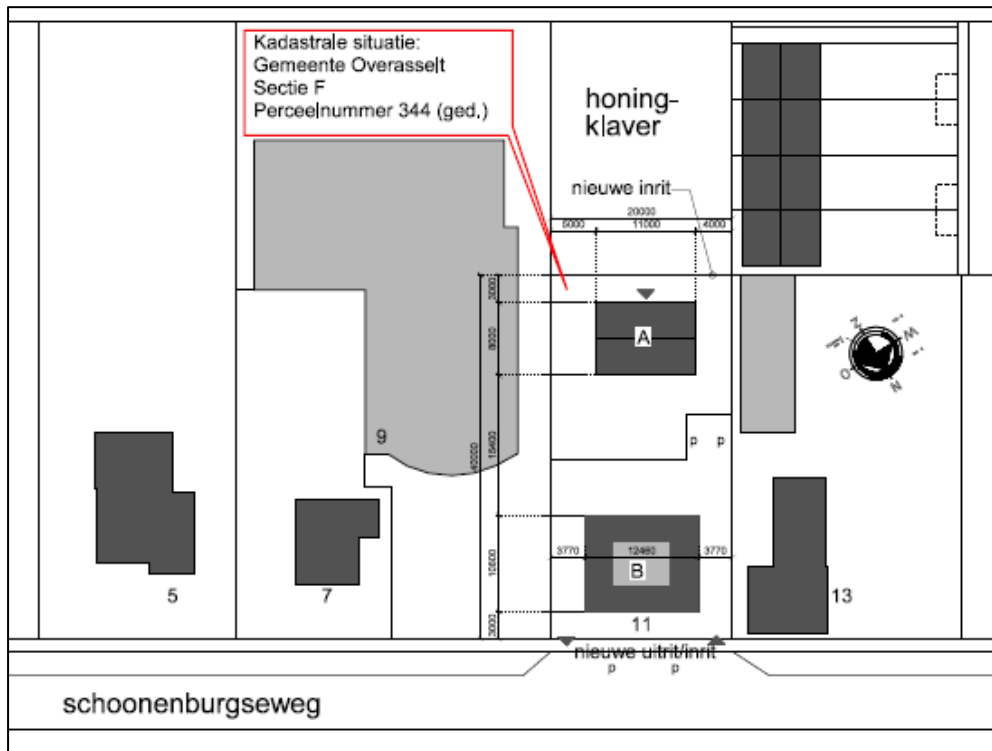
Aanzicht plangebied vanuit de Schoonenburgseweg



Obliëkfoto plangebied en omgeving

2.2. Planbeschrijving

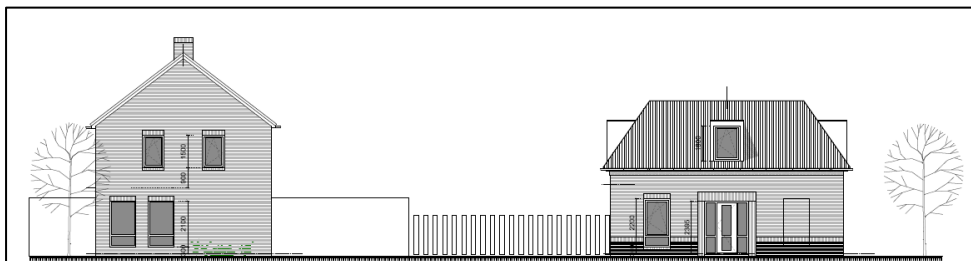
Onderhavig plan voorziet in de bouw van een kantoorgebouw (900 m³) en één vrijstaande woning (665 m³). Het kantoorgebouw is gelegen aan de Schoonenburgseweg en de vrijstaande woning zal georiënteerd zijn op de Honingklaver.



Situatietekening beoogde situatie

Het kantoorgebouw zal bestaan uit één laag + kap en kent een bouwhoogte van maximaal 7 meter. De vrijstaande woning zal bestaan uit twee lagen en een kap en heeft een bouwhoogte van 9 meter.

Ten behoeve van het kantoorgebouw worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd aan de zijde van de Schoonenburgseweg. De overige parkeerplaatsen worden achter het kantoorgebouw gerealiseerd. De vrijstaande woning biedt ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Aanzicht zuid-oostgevels woonhuis en kantoorgebouw

De beoogde panden zullen qua maatvoering, grootte en uitvoering aansluiten op de woningen die al gerealiseerd zijn in de omgeving.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

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

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

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

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

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

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

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

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

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

Beoordeling plan

Met dit bestemmingsplan wordt een kantoorgebouw en één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Het gaat dan ook om een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

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

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

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

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien vrijwel geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. In het Barro, en de daaraan verbonden Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), is wel een regeling opgenomen die betrekking heeft op het vaststellen van nieuwe bestemmingplannen. In artikel 2.6.9 van het Barro is namelijk

aangegeven dat een nieuw bestemmingplan niet kan leiden tot het oprichten van bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van een radar. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel. Conform artikel 2.4 van de Rarro is het derhalve niet toegestaan om bouwwerken van 114 meter of hoger mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet niet in mogelijkheden om bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk te maken. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het Barro en de Rarro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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

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

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een kantoorgebouw en één vrijstaande woning. Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige (woningbouw)plannen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) aangegeven dat de volgende ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gezien: acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720). De ABRS overwoog daarbij steeds het volgende: *"Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is"*.

Uit het bovenstaande blijkt dat dit plan niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling is aan te merken.

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

In januari 2017 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de geactualiseerde Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie stonden maatschappelijke opgaven met een ruimtelijke component centraal. De provincie streeft ernaar om deze opgaven samen met andere partners aan te pakken. Daarbij is niet aangegeven wie wat doet en welke rol iedere partner speelt. De Provincie nodigt mensen en organisaties uit om bij te dragen aan en in gesprek te blijven over de aanpak van de opgaven en doelen.

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling plan

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

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

Binnen de regio is, naast bevolkingsgroei in het kerngebied, sprake van afname van bevolkingsgroei en krimp aan de randen en in de voormalige groeikernen. Volgens de woningmarktmonitor van de provincie Gelderland is er in de gemeente Heumen sprake van een afnemende bevolkingsgroei. Met dit bestemmingsplan wordt slechts een eerder gesloopte woning weer herbouwd en daarmee planologisch mogelijk gemaakt. Ook wordt er een kantoorpand mogelijk gemaakt.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat voor een zorgvuldige en transparante motivering van woonlocaties de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik doorlopen moet worden. De Gelderse ladder vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen. In paragraaf 3.1.3 is reeds op de ladder ingegaan. Een nadere afweging ten aanzien van de functie wonen, zowel voor wat betreft de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte, volgt in paragraaf 3.3.2.

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

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

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

Beoordeling plan

Ten aanzien van 'Wonen' is in artikel 2.2.1.1 opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten (GS) vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP) successievelijk de door GS op 9 juni 2015 vastgestelde 'Kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio'. Deze nieuwe afspraken vervangen het KWP 3. GS hebben ingestemd met de nieuwe vorm van woningbouw/programmering volgens het stoplichtmodel. In paragraaf 3.3.2 wordt dit model nader omschreven en wordt tevens aangegeven dat dit bestemmingsplan past binnen de nieuwe regionale woningbouwafspraken.

Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, namelijk het mogelijk maken van een kantoorgebouw en één vrijstaande woning. Het planvoornemen past binnen het beleid van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Heumen 2025

Algemeen

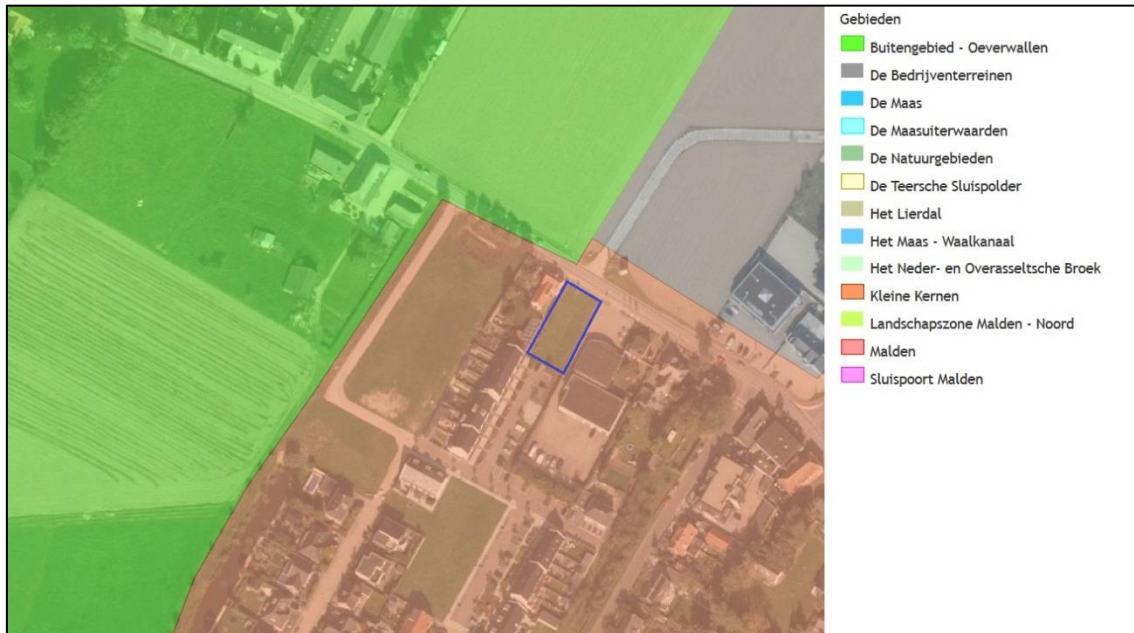
Structuurvisie Heumen 2025 is op 13 februari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een structuurvisie, waarin structuurvisie Malden uit 2009 opnieuw is bevestigd, die van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Heumen. In deze visie wordt ten aanzien van de verschillende (gewenste)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

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

In de drie kernen wordt met name ingezet op uitbreiding. Deze uitbreidingen vinden gefaseerd plaats in relatie tot de behoefte in het dorp op locaties aan de randen van het dorp. Bij de uitbreiding is aandacht voor de verweving van de kwaliteiten van landschap en dorp met als

doel het landschap of het buitengebied ook tot bij het bestaande dorp te brengen. Inbreiding is mogelijk op bebouwde percelen waar functiewijzigingen plaatsvinden en niet mogelijk op bestaande open ruimten, tenzij er hierdoor een stedenbouwkundige versterking van een dorpslint plaatsvindt.

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



Uitsnede Structuurvisie Heumen (plangebied blauw omlijnd)

Kleine kernen

Het plangebied is in de structuurvisie gelegen binnen het gebied 'Kleine kernen'. In de structuurvisie wordt verder per kern ingegaan op de positie binnen de gemeente en de regio en is vervolgens een ruimtelijke visie uiteengezet. Voor Overasselt is onder andere aangegeven dat dorpsuitbreiding plaats dient te vinden aan de westzijde van het dorp met de Ewijkseweg als uiterste westgrens en de Zilverbergweg als uiterste zuidgrens. Het bouwplan dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, maakt officieel geen onderdeel uit van de totale nieuwbouwplannen aan de westzijde van de kern. Wel kan geconcludeerd worden dat onderhavige locatie geschikt is als ontwikkelingslocatie binnen Overasselt. De beoogde ontwikkeling past binnen de ruimtelijke visie voor Overasselt en de Structuurvisie Heumen 2025.

Werken

In de gemeente Heumen is ruimte voor agrarische activiteiten, bedrijvigheid en dienstverlening. Ten behoeve van kantoren en lichte bedrijvigheid, wordt vooral ingezet op (her)gebruik van de bestaande gebouwen in de kernen.

Voor onderhavige ontwikkeling zijn in de omgeving geen leegstaande panden aanwezig voor het beoogde gebruik. Daarnaast is onderhavig perceel in het verleden bebouwd geweest en krijgt het braakliggend terrein hiermee een nieuwe invulling. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de ruimtelijke visie voor Overasselt en de Structuurvisie Heumen 2025.

3.3.2. Lokaal en (sub)regionaal woonbeleid

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

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

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

In april 2015 hebben de gemeenten van de subregio Nijmegen en omgeving overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Uitgangspunten van de gemaakte afspraken zijn een tijdhorizon van 10 jaar met als startpunt 2015 en een jaarlijkse actualisatie van het programma op basis van actuele prognoses. Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van één woning die al onderdeel uit maakt van een vastgesteld woonprogramma en voldoet hiermee aan het regionale en lokale woonbeleid.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

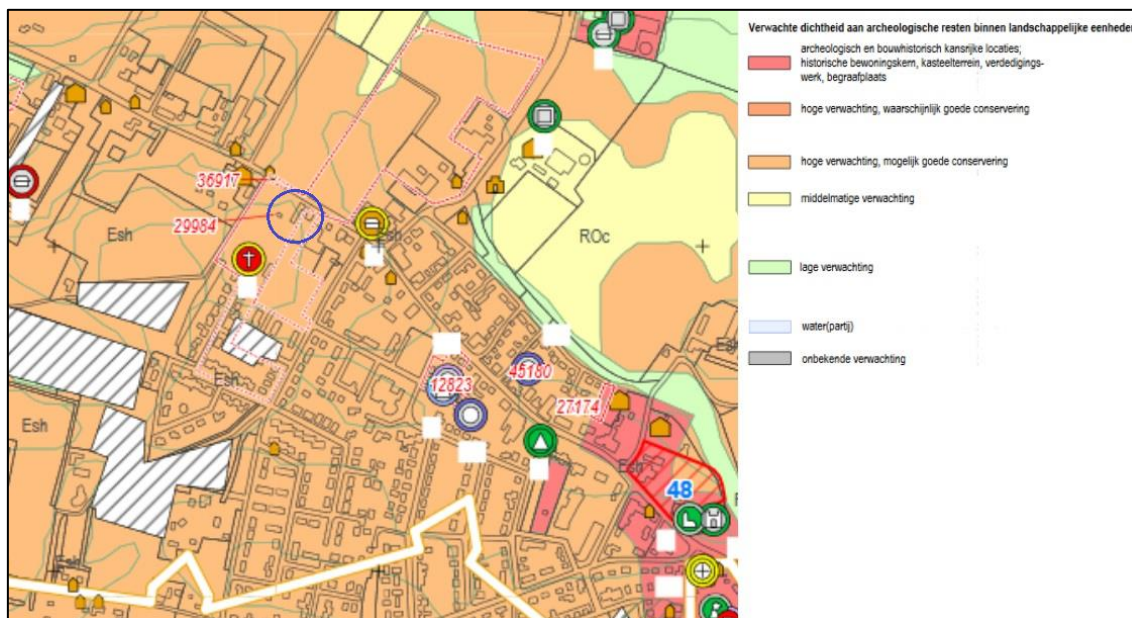
4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

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

De gemeente Heumen heeft in 2013 de archeologische en cultuurhistorische waarden vastgelegd in RAAP-rapport 'Een verscheidenheid aan landschappen tussen Maas en Nederrijkswald', nr. 2739, d.d. 14 november 2013. De archeologische en cultuurhistorische bevindingen zijn weergegeven in drie kaarten. De archeologische waarden- en verwachtingskaart (kaartbijlage 1) vormt de basis voor te ontwikkelen beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie in Heumen.



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

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Heumen is vast te stellen dat het plangebied is aangeduid als een gebied met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Een hoge trefkans betekent dat verwacht

mag worden dat de relatieve dichtheid van archeologische verschijnselen groot is. Daarnaast is er in de buurt van het plangebied een bekende archeologische vindplaats in de vorm van een graf/grafveld aangeduid.

Voor uitbreidingslocatie Schoonenburg is vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde in 2008 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. De resultaten van het booronderzoek binnen onderhavig plangebied laten zien dat er enkel fragmenten bouwpuin zijn gevonden. Voor deze locatie was dan ook geen vervolg onderzoek benodigd.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

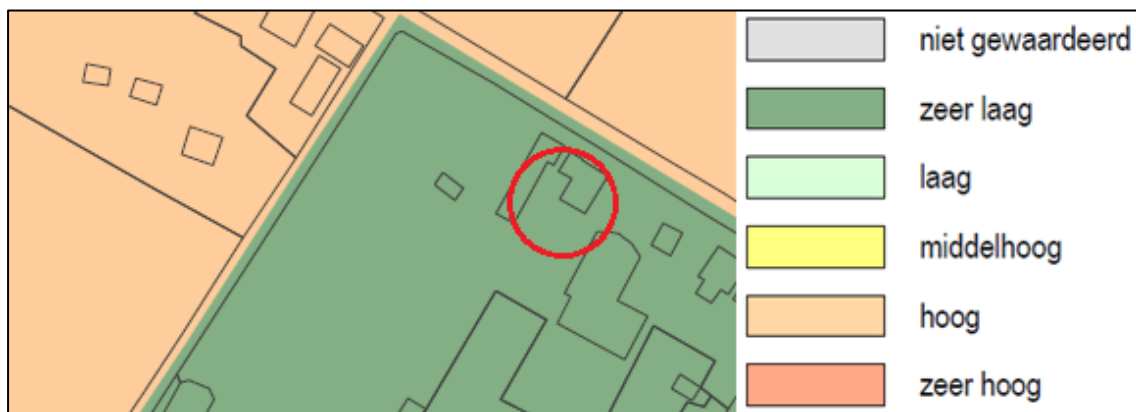
4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

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

Beoordeling plan

Zoals blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen in een zeer laag gewaardeerd gebied.



Uitsnede kaartbijlage 3 Cultuurhistorische waarderingskaart

In het plangebied zelf bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel enkele historisch waardevolle objecten. Onderhavige ontwikkeling doet hier geen afbreuk aan. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.2. Water

Algemeen

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

Beleid

[Waterbeheerplan 2016-2021](#)

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

[Waterplan gemeente Heumen](#)

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

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

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

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

Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel

van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

Waterberging en afvoer

Regenwater dat op een onverharde bodem valt dringt voor een belangrijk deel in de bodem. Het komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in oppervlaktewater. Slechts een klein deel stroomt bovengronds af naar het oppervlaktewater.

Ter plaatse van verhard oppervlak zal het regenwater nauwelijks of niet in de bodem dringen. Vrijwel al het water stroomt direct af naar het oppervlaktewatersysteem en/of naar het rioleringsysteem. Dit betekent dat bij een flinke regenbui het oppervlaktewatersysteem een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen.

De realisatie van nieuw verhard oppervlak moet waterneutraal worden uitgevoerd. Dit betekent dat de aanvrager voldoende compenserende maatregelen moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na het gereedkomen van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Dit kan onder andere bereikt worden door het graven van nieuwe oppervlaktewaterlichamen, het vergroten van bestaande oppervlaktewaterlichamen of het aanleggen van wadi's. De aanvrager moet bij de aanvraag zelf aangeven op welke manier en waar hij de compensatie gaat maken.

Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied.

Beoordeling plan

Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan een toename van het verhard oppervlak. Specifiek gaat het om 279 m² bebouwing en circa 130 m² verharding ten behoeve van parkeren. In totaal gaat het om circa 410 m² verharding. Hiermee blijft onderhavige ontwikkeling onder de 500 m² verharding en geldt er een vrijstelling van de compensatieplicht. Wel zal voor onderhavig plan het hemelwater geïnfiltreerd worden op eigen terrein door middel van infiltratiekratten.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 van kracht geworden en bevat regels ter bescherming van natuurgebieden, planten- en diersoorten, en houtopstanden, hout en houtproducten. Aanwezigheid van beschermde gebieden of –soorten en/of hun beschermde leefomgeving kan van invloed zijn op de uitwerking van bestemmingen.

Gebiedsbescherming

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Het plangebied maakt eveneens geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de nabijgelegen NNN en Natura2000-gebieden te verwachten. Er is dan ook geen 'Nee, tenzij'-toets en/of compensatie nodig.

Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie in zijn geheel onbebouwd, braakliggend en wordt eens in de zoveel tijd volledig gemaaid. Het voorkomen van (zeldzame) beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en vissen kan dan ook worden uitgesloten.

Zorgplicht

Op alle in het wild voorkomende planten- en diersoorten, ongeacht of deze beschermd of vrijgesteld zijn of als een ontheffing is verkregen, is de zorgplicht van toepassing. De zorgplicht verplicht iedereen om voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Handelingen met nadelige gevolgen moeten zoveel mogelijk achterwege gelaten worden of er moeten maatregelen worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen of beperken.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het kantoorgebouw wordt ontsloten op de Schoonenburgseweg en de vrijstaande woning op de Honingklaver. De beoogde ontwikkeling is niet van dien aard, dat sprake zal zijn van een onevenredige toename van het verkeer op de bestaande wegen in de omgeving.

Parkeren

Het plan maakt de realisatie van een kantoorgebouw en een vrijstaande woning mogelijk. Voor de verschillende functies gelden conform de publicatie 317 van CROW verschillende parkeernormen.

Bij de parkeernormberekening dient ook rekening gehouden te worden met de mate van stedelijkheid en de positie van de ontwikkeling in de kern. Overasselt is volgens het CBS te classificeren als 'niet stedelijk' en is qua locatie te classificeren als 'rest bebouwde kom'.

Dit leidt tot de volgende tabel met bijbehorende parkeernormen.

Typologie / functie	Aantal wooneenheden / BVO	Parkeerkencijfer	Aandeel bezoekers	Parkeernorm
Vrijstaande woning	1	1,9	0,3	2
Kantoor	212 m ²	2,3 per 100 m ²	5%	5
				7

In totaliteit dienen er zeven parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het geval van de realisatie van de vrijstaande woning wordt er een oprit gerealiseerd, waarop minimaal twee auto's geparkeerd kunnen worden. Voor het kantoorgebouw worden aan de voorzijde twee parkeerplaatsen en achter het gebouw drie parkeerplaatsen gerealiseerd.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

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

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem

Algemeen

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

Beoordeling plan

In juli 2017 is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage toegevoegd bij deze toelichting. Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater aanwezig zijn. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Wel zijn in het uitkomend materiaal asbestverdachte materialen aangetroffen. Het aangetroffen materiaal betreft golfplaat en vlakke plaat. Verder is in de opgegraven grond zwakke bijmengingen met puin aangetroffen.

Voor wat betreft het aangetoonde gehalte asbest leveren de onderzoeksresultaten een beperking op ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling en het gebruik van de locatie. Voor het bepalen van de aard en omvang van de aangetoonde verontreiniging met asbest zal een nader asbestonderzoek worden uitgevoerd.

Verder leveren de onderzoeksresultaten geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen herontwikkelingen en het gebruik van de locatie. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

5.2. Geluid

Algemeen

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

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

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Hoogstraat, Kasteelsestraat en Schoonenburgseweg. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de weg Honingklaver met een snelheidsregime van 30 km/uur.

Conform opgave van de gemeente Heumen wordt de Honingklaver enkel gebruikt door bestemmingsverkeer. Deze weg heeft derhalve een zeer lage etmaalintensiteit. Vanwege de lage etmaalintensiteit wordt deze weg als akoestisch niet relevant beschouwd en is in onderhavig onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Voor de wegen Kasteelsestraat en Hoogstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Schoonenburgseweg geldt echter wel dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevel van de woning gelegen aan Schoonenburgseweg 11 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

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

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

De woning wordt gesitueerd tussen reeds bestaande bebouwing. De ontwikkeling voldoet derhalve aan het criterium "de woningen vullen een open plaats op tussen bestaande bebouwing".

De woning gelegen aan de Schoonenburgseweg 11 beschikt over een geluidluwe zuidgevel. Conform het reeds opgestelde voorlopig schetsontwerp is ten minste één slaapkamer aan de geluidluwe zijde gelegen. Aan de noordzijde wordt ter hoogte van het maaiveld een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien in onderhavige situatie voor de woning sprake is van een procedure hogere waarde, is voor deze woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrie-en spoorweglawaaai

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

Conclusie

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

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de

grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Beoordeling plan

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

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Beoordeling plan

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

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Grootste richt- afstand	Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
Autobedrijf Van der Vaart Schoonenburgseweg 9	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0 m	0 m	10 m	0 m	10 m	0 m
Wagenberg 2 Wielers Schoonenburgseweg 4	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0 m	0 m	0 m	0 m	0 m	60 m
Agrarisch bedrijf Schoonenburgseweg 12	0150	Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100 m	30 m	30 m	0 m	100 m	105 m

Tabel richtafstanden 'gemengd gebied' ten opzichte van omliggende bestaande bedrijven en niet-woonfuncties

Daarnaast ligt bedrijventerrein 'Werklandschap Overasselt' aan de overzijde van het plangebied. Echter zijn hier enkel bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De maximaal aanbevolen richtafstand hiervoor bedraagt 10 meter. Onderhavig plangebied ligt op een ruimere afstand gelegen dan 10 meter en vormt dan ook belemmering.

Zoals in bovenstaande tabel te zien is worden niet alle richtafstanden ten aanzien van alle niet-woonfuncties in de omgeving gehaald. Direct naast het perceel is een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is een bedrijf met SBI2008-code 451, 452 454 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) in de zin van de VNG-publicatie uit 2009. Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid, 10 meter ten aanzien van geur en gevaar en 0 meter ten aanzien van stof. Vanwege het omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand met één stap worden verminderd. Dit betekent dat voor geur, stof en gevaar een richtafstand van 0 meter geldt en voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter. Aan deze laatste richtafstand wordt niet voldaan in de toekomstige situatie.

Normstelling VNG wanneer niet kan worden voldaan aan richtafstand geluid

Wanneer niet aan de richtafstand voor geluid kan worden voldaan, beveelt de VNG-publicatie (pp. 194-195) de volgende normstelling aan voor het gebiedstype gemengd gebied:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$);
- 70 dB(A) maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$) (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Wanneer aan deze normen wordt voldaan, is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit

De Wet milieubeheer (Wm) geldt voor alle activiteiten die plaatsvinden binnen een 'inrichting', zoals dat is beschreven in artikel 1.1 van de Wm. Een garagebedrijf is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Daarom zijn primair de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim), ook wel Activiteitenbesluit milieubeheer genoemd, van toepassing.

In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale geluidsproductie die mag optreden als gevolg van de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Specifiek zijn in dit geval de geluidsnormen als bepaald in artikel 2.17, lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit aan de orde, tenzij het garageverblijf is gelegen op een gezondeerd industrieterrein of een bedrijventerrein. In dit geval ligt het garagebedrijf niet op een gezondeerd bedrijven- of industrieterrein. Artikel 2.17, lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit bepaalt dat de geluidsniveaus op bepaalde plaatsen en tijdstippen niet meer mogen bedragen dan de in tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit aangegeven waarden. Het gaat om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} ten aanzien van (in- en aanpandige) gevoelige gebouwen in de perioden 7.00 tot 19.00 uur, 19.00 tot 23.00 uur en 23.00 tot 7.00 uur. Een woning is op basis van artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit in combinatie met artikel 1 van de Wet geluidhinder te typeren als een (geluids)gevoelig gebouw.

Tabel 2.17a Activiteitenbesluit	07:00–19:00 u	19:00–23:00 u	23:00–07:00 u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Geluidssituatie plangebied in relatie tot garagebedrijf

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen ter plaatse van het plangebied, moet voldaan worden aan de het voornoemde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) van 50 dB (A) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van 70 dB(A). Deze waarden komen overeen met het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau ten aanzien op de gevel van gevoelige gebouwen in de periode 7.00 tot 19.00 uur. Voor de perioden 19.00-23.00 uur en 23.00-07.00 uur gelden zelfs strengere normen dan de etmaalwaarden die in de VNG-publicatie zijn aangegeven. Dit betekent dat het garagebedrijf in het kader van het Activiteitenbesluit in de huidige situatie niet meer geluid mag produceren dan de waarden die ter plaatse van onderhavig plangebied als norm gelden waarbinnen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Met andere woorden; ter plaatse van onderhavig plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, ervan uitgaande dat het garagebedrijf aan de regels conform het Activiteitenbesluit voldoet.

Omgekeerde werking

Voorgaand is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, gelet op het naastgelegen garagebedrijf. Daarnaast is het van belang

dat onderhavig planvoornemen geen negatief effect zal hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen garagebedrijf. Gelet op het feit dat het bedrijf aan de andere zijde tegen een woonbestemming is gelegen, zal onderhavig plan het garagebedrijf niet belemmeren in de ontwikkelingsmogelijkheden.

De woning ten oosten van het garagebedrijf is op ongeveer 4 meter van het bedrijf gelegen. In de toekomstige situatie komt de vrijstaande woning binnen onderhavig plangebied op ongeveer 5 meter afstand te liggen. De bestaande woning ten oosten van het plangebied is dan ook maatgevend. Onderhavig plan zorgt niet voor een onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen garagebedrijf. Bovendien zijn in het kader van het Activiteitenbesluit minder strenge geluidsnormen van toepassing, aangezien in onderhavig plangebied niet langer sprake is van een aanpandig gevoelig gebouw.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

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

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

Wettelijk kader

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

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Beoordeling plan

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

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

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

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

Beoordeling plan

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

6.1.2. Planschade

Algemeen

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

Beoordeling plan

In onderhavig geval is de gemeente de initiatiefnemer, zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven. Eventuele planschade die voortkomt uit de nieuwe ontwikkeling is gedekt door de grondexploitaties.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

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

Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij de balie van de afdeling Bouwen, Milieu en Leefomgeving van het gemeentehuis.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Overasselt, Schoonenburgseweg 11' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Overasselt, Schoonenburgseweg 11'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

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

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Wonen

De in het plangebied beoogde woning en kantoorgebouw worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen het plangebied wordt maximaal één vrijstaande woning

toegestaan en ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' uitsluitend gebouwen ten behoeve van de functie kantoor.

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

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

Algemene regels

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

Overgangs- en slotregels

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

Bijlagen

1. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek archeologie, Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit.
2. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Tritium Advies