Behoort bij het besluit van
Burgemeester en Wethouders

d.d. 11-08-2016 nr. 2016-0570

mij bekend,
de gemeentesecretaris

TER INZAGE

30 juni 2016

Gemeente Heumen

ruimtelijke onderbouwing

VALKSTRAAT 23, OVERASSELT

definitief 17 juni 2016

BUREAUVERKUYLEN

ruimtelijke onderbouwing

VALKSTRAAT 23, OVERASSELT

opdrachtgever	de heer E. Mertens en mevrouw H. Gravestein
documentstatus	definitief
documentversie	2
IMRO-code	NL.IMRO.OVovValkstraat23
IMRO-publicatieversie	VA01
datum	17 juni 2016
projectnummer	31616002A
auteur	ing. M. van Spaandonk
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**13**
Hoofdstuk 3	**Project**	**17**
3.1	Hoofdstructuur	17
3.2	Bebouwing en functies	18
3.3	Verkeer en parkeren	20
3.4	Groen en water	23
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**25**
4.1	Provinciaal niveau	25
4.2	Gemeentelijk niveau	26
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**29**
5.1	Milieu	29
5.2	Waarden	34
5.3	Waterparagraaf	37
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**39**
Hoofdstuk 7	**Motivering**	**41**
Bijlagen bij de toelichting		**43**
Bijlage 1	**Bedrijfsplan**	
Bijlage 2	**Inrichtingsschets**	
Bijlage 3	**Toets flora en fauna**	

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Valkstraat 23 in het buitengebied van Overasselt staan een burgerwoning en enkele bijgebouwen. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 39.630 m², waarvan circa 4.550 m² voor 'Wonen' is bestemd. Het overige perceeldeel heeft een agrarische bestemming.

De initiatiefnemers, de heer Mertens en mevrouw Gravestein, willen het perceel met de opstallen kopen om er te gaan wonen en er tevens hun ambachtelijke kunstnijverheidsatelier te vestigen. Binnen de woonbestemming zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten toegestaan tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m². De gewenste oppervlakte voor het kunstnijverheidsatelier bedraagt echter circa 250 m².

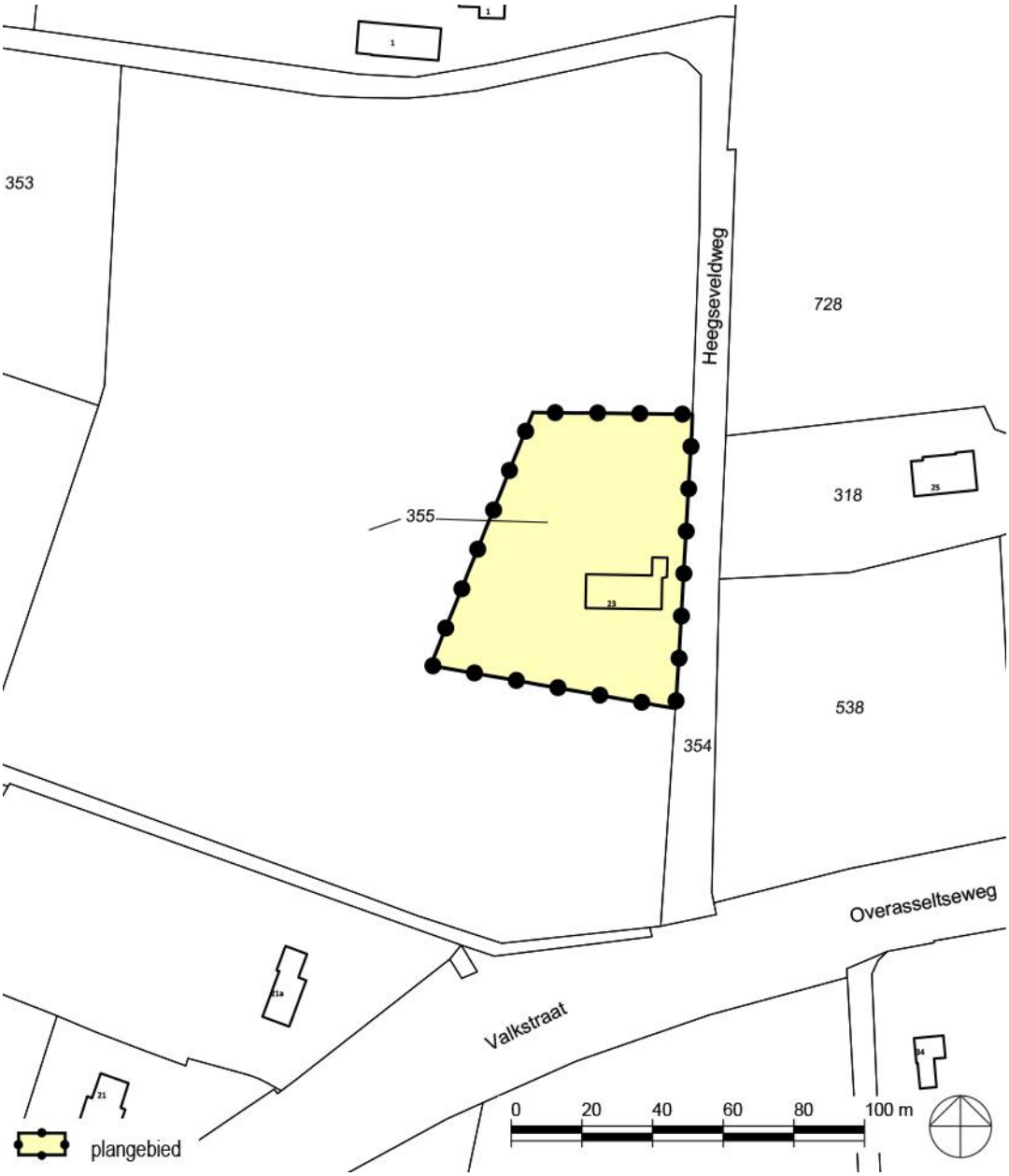
De gemeente Heumen heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het nieuwe project door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerend planologische regime. Voor een zodanige activiteit (gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan) kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen. Het initiatief wordt in het vervolg van dit rapport "het project" genoemd.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.

TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingetekend.

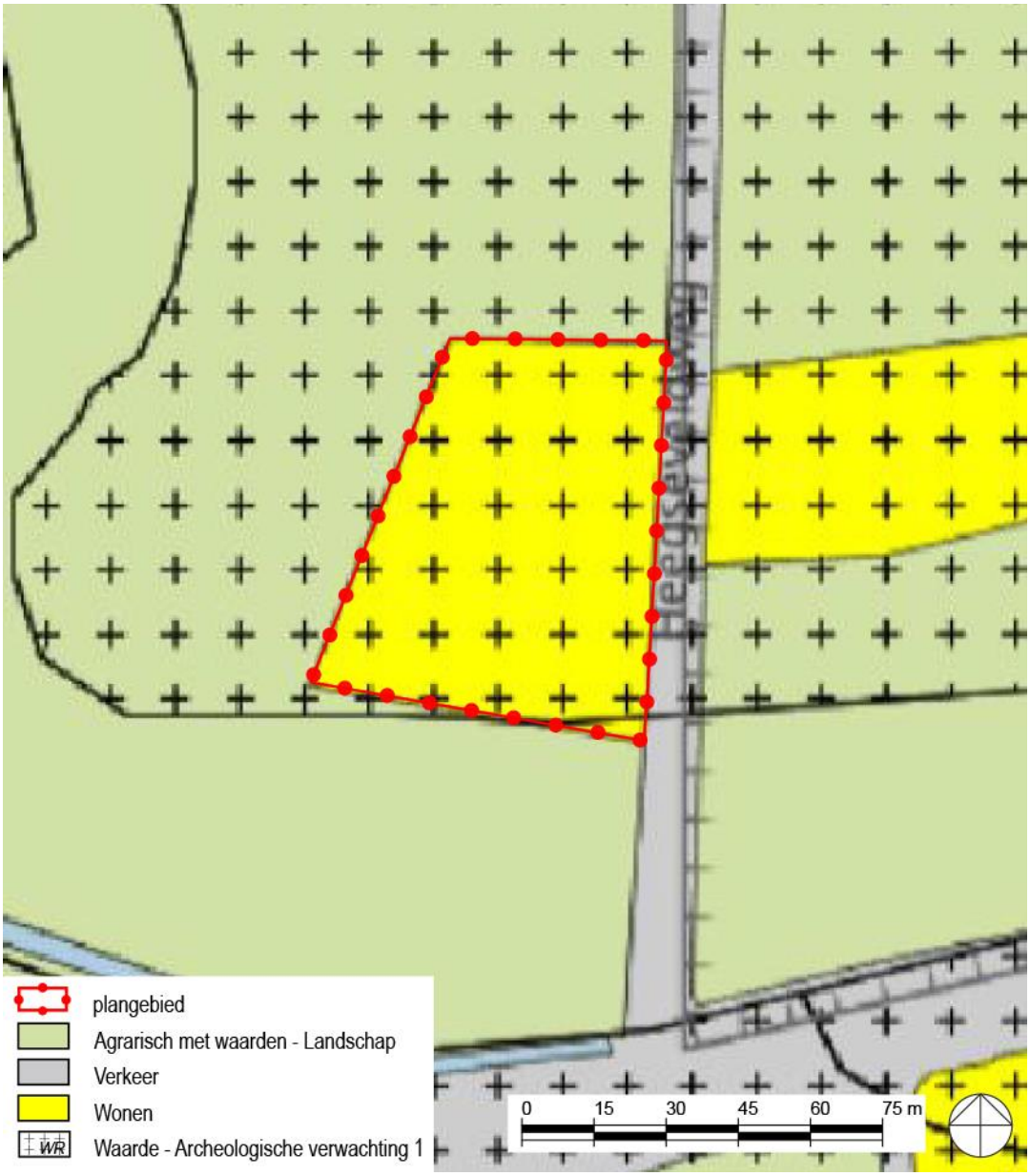


KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Heumen, sectie G, nummer 355 (gedeeltelijk).
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 4.550 m². De gronden zijn thans eigendom van de familie Duyghuisen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 december 2010. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen', waarbinnen het bestaande aantal woningen is toegestaan. Tevens zijn aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat:

1. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt;
2. er geen detailhandel wordt uitgeoefend behoudens een beperkte verkoop in het klein van ter plaatse vervaardigde producten en direct in verband met de aan huis verbonden beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten;
3. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu en de agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag opleveren en geen afbreuk mag doen aan het karakter van de omgeving;
4. er geen activiteiten mogen plaatsvinden die in de regel worden uitgeoefend op een industrieterrein of bedrijventerrein;
5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
6. er geen etalages en vitrines mogen zijn;
7. er gelijktijdig niet meer dan twee medewerkers werkzaam mogen zijn;
8. er geen bedrijfsmateriaal buiten op het perceel opgeslagen mag worden;
9. er geen activiteiten mogen plaatsvinden die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;

Omdat het gewenste kunstnijverheidsatelier een oppervlakte van circa 250 m² heeft én omdat deze onder het Activiteitenbesluit valt, zijn de activiteiten niet als 'aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten' aan te merken. Het project past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Bovendien geldt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', waarvoor een onderzoeksplicht is bij bodemroerende activiteiten met een oppervlakte van 500 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer onder maaiveld. Het project omvat geen bodemroerende activiteiten.

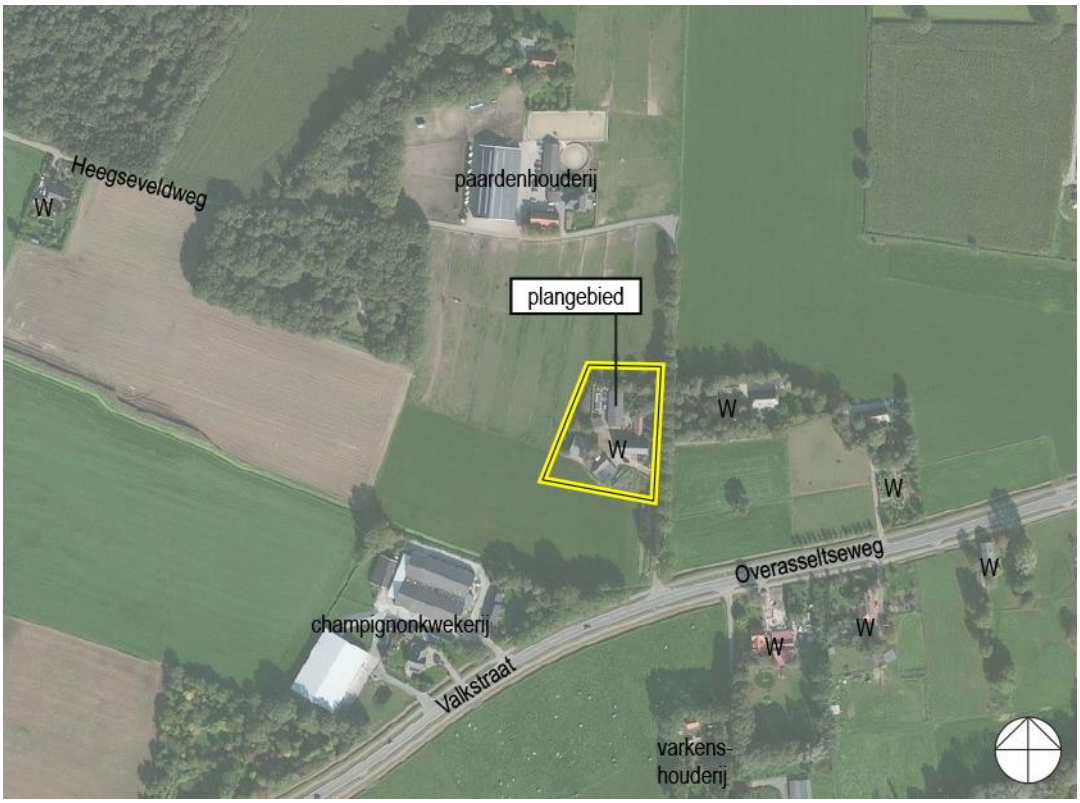
1.4 Leeswijzer

Dit rapport is voorts als volgt opgebouwd.

- In hoofdstuk 2 is een gebiedsanalyse van het plangebied en omgeving opgenomen.
- Daaropvolgend wordt in hoofdstuk 3 het feitelijke (steden)bouwkundig project beschreven.
- Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van het beleid waaraan het project moet voldoen.
- Hoofdstuk 5 vervolgt met de met het project samenhangende uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water.
- De financiële aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk is een analyse van het plangebied en omgeving opgenomen. Onderstaande afbeelding geeft het plangebied in zijn omgeving weer.



PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de kernen Overasselt in het westen en Heumen in het oosten. De belangrijkste ontsluitingsweg tussen deze kernen is de Valkstraat-Overasseltseweg [N846]. Het plangebied is ontsloten op een zijstraat (Valkstraat-Heegseveldweg) van deze provinciale weg, eveneens Valkstraat geheten.

Het buitengebied tussen Overasselt en Heumen kenmerkt zich door een menging van wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Het plangebied ligt in het rivierengebied op de flanken van de stuwwal die gevormd is tijdens de laatste ijstijd. Ter plaatse van het plangebied is een halfopen oeverwallenlandschap met kleinschaligheid en doorzichten. Oeverwallen zijn hoger gelegen landschappen die, door het stromende water, van nature zijn opgeworpen. Er is een variatie aan landschappelijke beplanting in de vorm van boomgaarden, hagen, solitaire beplanting en dergelijke.

Rondom het plangebied ligt een aantal (agrarische) bedrijven. Ten noorden ligt een paardenhouderij met binnen- en buitenfaciliteiten aan de Heegseveldweg 1. Aan de N846 net ten zuidwesten van het plangebied is een champignonkwekerij. Ten zuiden van de N846, aan het adres Vogelzang 3, is een varkenshouderij gevestigd. De overige bebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat uit woonbebouwing.

Bebouwing plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de bebouwing binnen het plangebied weer.

1. woonhuis en deel
2. voormalige varkensstal
3. voormalige varkensfokstal
4. schuur / opslag
5. kippenhok
6. machineberging / stalling
7. voormalige champignoncel
8. garage en hondenhok

PLANGEBIED

Het erf is ontsloten op de landbouwweg Valkstraat-Heegseveldweg. De bebouwing is op een losse manier geclusterd rondom het centrale boerenerf.

1. In de oksel van de Valkstraat-Heegseveldweg en de erftoegangsweg staat het oude woonhuis met de deel, uit 1928. De deel is thans in gebruik als hobbyruimte en bijkeuken. De oppervlakte van de woning bedraagt circa 200 m².

Rondom het woonhuis staan een aantal schuren, opslaggebouwen en andere bijgebouwen met de oppervlakten, zoals in onderstaand schema weergegeven.

nr.	*gebruik bijgebouwen*	*oppervlakte*
2.	voormalige varkensstal, momenteel in gebruik als schuur en opslag	120 m²
3.	voormalige varkensfokstal	250 m²
4.	schuur voor opslag van onderdelen, materialen en meubels	55 m²
5.	kippenhok	65 m²
6.	machineberging, momenteel in gebruik als stalling voor vouwwagens	210 m²
7.	voormalige champignoncel	85 m²
8.	garage en hondenhok	85 m²
	totaal	**870 m²**

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen op het erf is 870 m². Met de woning à 200 m² erbij, is de totale oppervlakte aan bebouwing circa 1.070 m².

Beplanting plangebied

De Valkstraat waarop het erf is ontsloten is aan de oostzijde beplant met volwassen eiken. Tussen de woning en de Valkstraat-Heegseveldweg is een siertuin met bomen en struiken aangelegd. Ten zuiden van de erftoegangsweg ligt een moestuin grenzend aan de open weide. Op het centrale erf staan enkele volwassen bomen (berk, eik). De noordzijde van het erf is relatief dicht beplant met bomen; de zuidzijde is meer open met een zichtrelatie naar het landschap en de weg. Het boerenerf sluit met de losse ordening van de bebouwing en de groene erfinrichting aan op de omgeving.
In en aansluitend op het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

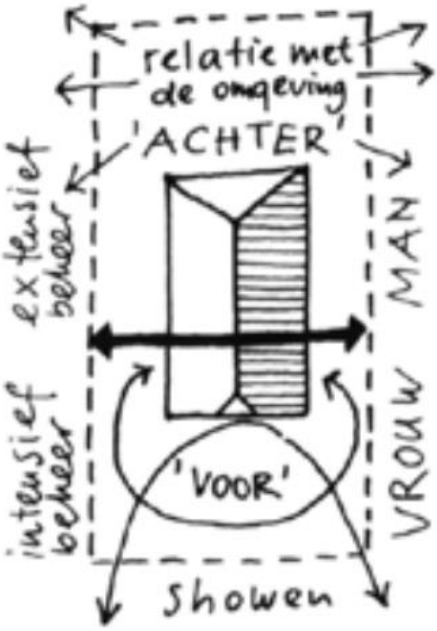
ZICHT OP HET PLANGEBIED VANAF DE N846

HOOFDSTUK 3 PROJECT

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke project. Achtereenvolgens komen aan de orde hoofdstructuur, bebouwing en functies, verkeer en parkeren en groen en water.

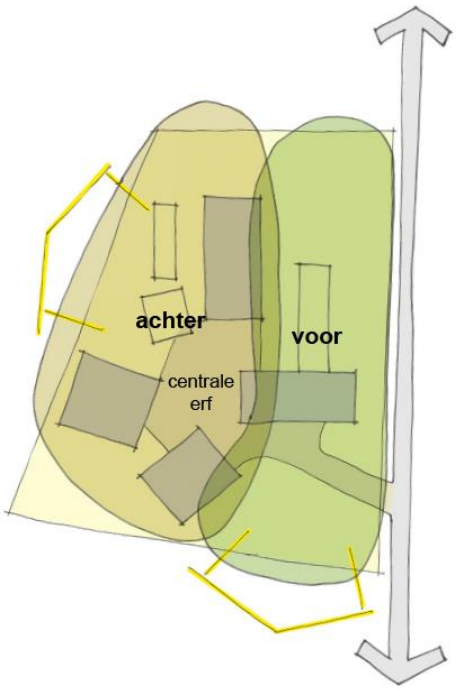
3.1 Hoofdstructuur

Het erf Valkstraat 23 betreft een historisch boerenerf met typische kenmerken van een boerenerf in het rivierengebied. Het erf is als een klein plein, omzoomt door gebouwen, hagen, hekken en bomen. Het erf loopt ongehinderd door van gevel tot gevel en heeft een informele relatie met het landschap door de nabijheid van de akkers. De verschillende gebouwen aan het erf zijn individueel herkenbaar door de maat, schaal, vormgeving en materialisering. Het traditionele boerenerf kent van oudsher al een opbouw in 'voor' en 'achter'. Deze tweedeling had te maken met de taakverdeling tussen de man en de vrouw.



De vrouw had verantwoordelijkheid over het woongedeelte en het daarbij behorende terrein met de bleek, de moestuin, de boomgaard, de huisweide en de siertuin. Voor deze delen was een goede zichtbaarheid vanuit het woonhuis gewenst. Dit deel bevatte naast een praktische gebruiksfunctie vaak ook een 'showfunctie' naar de omgeving toe. Dit betreft het 'formele voorerf'.

De man beheerde de dieren, de wagens en de werktuigen en het bedrijfsgedeelte. Op dit 'informele achtererf' staan de schuren en is het werkgedeelte. Hier stonden bomen en struiken zoals die ook in het omringende landschap voorkwamen. Een uitzondering hierop vormden de fruitbomen die ook achter een plek kregen.



Ook het erf aan de Valkstraat 23 valt - in grote lijnen - onder te verdelen in een 'voor' en een 'achter' met gebouwen die zijn geclusterd rondom een centraal werkerf, zoals op nevenstaande afbeelding weergegeven.

Het deel aan de openbare weg en rondom het woonhuis betreft het voorerf. Hier zijn onder meer een moestuin en siertuin.

Daarachter ligt het achtererf met de werkbebouwing aansluitend op het agrarische werkperceel. Hier is ook het centrale werkerf.

Vanaf een aantal plekken op het erf is een duidelijke zichtrelatie met het agrarische achterland.

OPBOUW ERF MET 'VOOR' EN 'ACHTER'

3.2 Bebouwing en functies

3.2.1 Bebouwing

Zoals in hoofdstuk 2 al is beschreven staat er op het erf een aantal gebouwen. Een deel van deze bebouwing blijft behouden en ander deel zal worden gesloopt.

In de voormalige varkensfokstal (gebouw 3) wensen de initiatiefnemers hun nieuwe kunstnijverheidsatelier te realiseren. Dit gebouw heeft een oppervlakte van circa 250 m².

De overbodige schuren en stallen worden gesloopt (gebouwen 2, 4, 5, 7 en 8). De te slopen bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 410 m². Een en ander is weergegeven op onderstaande afbeelding en in onderstaand schema met oppervlakten.

1 woonhuis en deel
2 voormalige varkensstal (te slopen)
3 nieuwe werkplaats meubelatelier
4 schuur / opslag (te slopen)
5 kippenhok (te slopen)
6 opslag / schuur
7 opslag / schuur (te slopen)
8 opslag / schuur (te slopen)

OPBOUW ERF MET 'VOOR' EN 'ACHTER'

nr.	*gebruik bijgebouwen*	*oppervlakte te behouden*	*oppervlakte te slopen*
2.	te slopen		120 m²
3.	werkplaats kunstnijverheidsatelier	250 m²	
4.	te slopen		55 m²
5.	te slopen		65 m²
6.	opslag / schuur	210 m²	
7.	opslag / schuur		85 m²
8.	opslag / schuur		85 m²
	totaal	**460 m²**	**410 m²**

Oppervlakte bijgebouwen
Conform de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009" geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² aan bijgebouwen bij een woning. Zoals in bovenstaand schema is weergegeven is in dit geval sprake van circa 460 m² aan bijgebouwen.

Als tegenprestatie voor het grotere oppervlak aan bijgebouwen, wordt alle overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betreft een totale oppervlakte van circa 410 m².

3.2.2 Functies

In het kunstnijverheidsatelier worden in het kort de volgende werkzaamheden verricht, zoals nader beschreven in het bedrijfsplan dat is opgenomen als bijlage 1:

1. het ontwerpen van meubelen;
2. het in zeer kleine oplage vervaardigen van de ontworpen meubelen;
3. het verrichten van stoffeerwerk aan de vervaardigde meubelen.

De heer Mertens (meubelontwerper en meubelmaker) en mevrouw Gravestein (meubelstoffeerster) zijn als enigen werkzaam in de meubelwerkplaats. Er is geen ander personeel. Er is sprake van een ambachtelijke bedrijfsvoering door op kleine schaal met veel oog voor vakmanschap te werken aan eigen ontwerpen, al dan niet in opdracht. Potentiële klanten worden gewonnen door een website en bezoeken aan beurzen. Er is geen sprake van een etalage of showroom. Daarnaast is geen sprake van detailhandel- of winkelfunctie en worden de meubelen niet te koop aangeboden op een webwinkel.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Ontsluiting

Het erf is ontsloten via een toegangsweg op de Valkstraat-Heegseveldweg; een zijstraat van de N846. Deze toegangsweg blijft gehandhaafd. Er wordt geen extra toegangsweg aangelegd.

3.3.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van het project is berekend met behulp van de kengetallen uit de digitale publicatie "ASVV 2012". Hiervoor is gerekend met de kolom 'buitengebied' met de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Daarbij is gekeken naar de maximale kencijfers.

Bestaand

In de bestaande situatie is sprake van een woonbestemming met één vrijstaande woning. Bovendien is op basis van de vigerende regels een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m². Voor de bedrijfsactiviteiten is uitgegaan van een 'arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf'. De berekening van de bestaande verkeersgeneratie is weergegeven in onderstaande tabel.

onderdeel	*aantal*	*kengetal verkeersgeneratie per weekdag*	*verkeersgeneratie per weekdag*
woning	1 stuks	8,6 per woning	8,6
bedrijf aan huis	100 m²	5,7 per 100 m² bvo	5,7
totaal			14,3 mvt

Bij de vigerende maximaal planologische mogelijkheden is sprake van een verkeersaantrekkende werking van afgerond 15 motorvoertuigen per weekdag.

Nieuw

Met het project wordt een ambachtelijk kunstnijverheidsatelier tot een oppervlakte van circa 250 m² mogelijk gemaakt. Het atelier bevat een meubelmakerij en -stoffeerderij ('arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf'). De berekening van de verkeersgeneratie voor het project is weergegeven in onderstaande tabel.

onderdeel	*aantal*	*kengetal verkeersgeneratie per weekdag*	*verkeersgeneratie per weekdag*
woning	1 stuks	8,6 per woning	8,6
kunstnijverheidsatelier	250 m²	5,7 per 100 m² bvo	14,3
totaal			22,9 mvt

Het project leidt tot een verkeersaantrekkende werking van 23 motorvoertuigen per weekdag. Dit is een toename van 8 motorvoertuigen per weekdag ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Deze toename is niet significant en zal geen gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling van de Valkstraat-Heegseveldweg en de N846.

NB. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de kengetallen in de ASVV 2012 wordt uitgegaan van een verkeergeneratie veroorzaakt door personeel en bezoekers. Bij dit specifieke project is geen sprake van personeel en zal het aantal bezoekers zeer laag zijn. De genoemde verkeergeneratie is derhalve zeer ruim (worst case) en zal in de praktijk lager uitvallen.

3.3.3 Parkeren

De gemeente Heumen heeft geen Nota parkeernormen vastgesteld. Daarom worden bij het opstellen van de parkeerbalans de richtlijnen uit de CROW-publicatie 317 als parkeernormen gebruikt.

Met behulp van de CROW-publicatie 317 kan de parkeerbalans aan de hand van enkele uitgangspunten worden opgesteld. Uitgegaan is van het maximale kengetal in de kolommen 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. In onderstaand schema zijn de oppervlakten, kengetallen en benodigde parkeerplaatsen per functie opgenomen.

onderdeel	*bebouwd oppervlak*	*aantal bouwlagen*	*bvo*	*kengetal p.p/100 m²*	*benodigde p.p.*
1 woning	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	2,8	2,8
bedrijf	250 m²	1	250 m²	1,3	3,3
totaal					6,1

In totaal zijn afgerond 7 parkeerplaatsen nodig voor het project. Het plangebied biedt meer dan voldoende ruimte om op het eigen terrein aan de gestelde parkeernormen te voldoen.

NB. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de kengetallen in de CROW-publicatie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte ten behoeve van personeel en bezoekers. Bij dit specifieke project is geen sprake van personeel en zal het aantal bezoekers zeer laag zijn. De genoemde parkeernormen zijn derhalve zeer ruim (worst case) en zullen in de praktijk lager uitvallen.

3.4 Groen en water

De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt in de inrichtingsschets, zoals weergegeven op kaartbijlage 2.

Ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied is een landschappelijke inpassing van het erf, met name ter plaatse van de te slopen bijgebouwen nodig. Hierbij is het erf als geheel in de omgeving in ogenschouw genomen. Het project voorziet niet in het toevoegen van bebouwing; wel worden er enkele schuren gesloopt.

Zoals in paragraaf 3.1 al beschreven is het plangebied te karakteriseren als een historisch boerenerf met een 'voor' en een 'achter'. Er worden vijf bijgebouwen gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van circa 410 m². Vier van deze schuren bevinden zich op het 'achtererf' en de voormalige varkensstal bevindt zich tegen het woonhuis op de overgang van het 'voorerf' en het 'achtererf'. Het verwijderen van de schuren biedt aanleiding om deze locaties in te zetten voor nieuwe groenelementen ter versterking van het boerenerfprincipe.

Ter plaatse van de twee schuren in de noordwesthoek van het perceel - naast het nieuwe kunstnijverheidsatelier - wordt een kleine boomgaard aangeplant. Deze locatie heeft een omvang van zo'n 400 m², waardoor er ruimte is voor circa 8 tot 10 (hoogstam)fruitbomen. Een tweede boomgaard wordt aangeplant ter plaatse van de schuren aan de zuidzijde van het centrale erf. Boomgaarden zijn typerend voor het oeverwallenlandschap in het rivierengebied. De ligging van de boomgaarden op het achtererf is ook gebruikelijk voor veel historische boerenerven. Van oudsher worden boomgaarden omgeven door een lage haag (meidoorn) om het vee op afstand te houden. Door een lage haag blijft de relatie met het agrarische landschap behouden. De fruitbomen op deze locaties ontnemen deels het zicht op de meubelwerkplaats vanaf de openbare wegen en geven een karakteristiek beeld. Ook de beleving vanaf het centrale erf wordt verder versterkt door de boomgaarden.

De locatie van de te slopen varkensstal achter het woonhuis wordt ingericht als achtertuin. Om het principe van het 'voorerf' - show en sier - hier herkenbaar te behouden, dient de zone van de tuin direct langs de weg open en zichtbaar te zijn. Het deel daarachter kan afgeschermd worden met een haag.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Het project wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.1.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland heeft de status van structuurvisie. In de omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen vervat die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

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

Een gezonde economie met een aantrekkelijke vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. De provincie richt zich onder meer op het bieden van kansen aan bestaande en nieuwe bedrijven. Dit project voorziet in de nieuwvestiging van een klein ambachtelijk kunstnijverheidsatelier in bestaande bebouwing. Het project past binnen deze opgave.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap, een gezonde en veilige leefomgeving, en een robuust bodem- en watersysteem. Dit project staat alleen het afwijken ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden voor, waardoor het kunstnijverheidsatelier zich hier kan vestigen. Het project voorziet niet in nieuwe bebouwing. Ook wordt de kwaliteit van de leefomgeving niet aangetast door het project, zoals nader beschreven in hoofdstuk 5.

Conclusie

Het project past binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

4.1.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Op de verbeelding van de verordening zijn per doelgroep aanduidingen opgenomen. Per aanduiding gelden specifieke regels.

Ter plaatse van het plangebied gelden meerdere aanduidingen die te maken hebben met de doelgroepen Landbouw en Glastuinbouw.

Deze aanduidingen hebben betrekking op regels ten aanzien van niet-grondgebonden veehouderijen en glastuinbouw. Het project voorziet niet in een veehouderij of in glastuinbouw en voldoet derhalve aan de gestelde regels.

Conclusie
Het project voldoet aan de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2 Gemeentelijk niveau

4.2.1 Structuurvisie

Door de gemeente Heumen is op 13 februari 2014 de Structuurvisie Heumen 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Het plangebied ligt binnen het gebied 'de oeverwallen', waar de landbouw en het historische cultuurlandschap de belangrijkste waarden zijn. De structuurvisie stelt geen specifieke kaders aan de vergroting van de oppervlakte van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten. Ten behoeve van lichte bedrijvigheid, wordt vooral ingezet op (her)gebruik van bestaande gebouwen. Het beroep en bedrijf aan huis, wordt onder voorwaarden in relatie tot een leefbare woonomgeving, gestimuleerd.

In het plangebied is sprake van voormalige agrarische bebouwing. De Structuurvisie Heumen 2025 staat op deze percelen een wijziging van het gebruik voor, waarbij de verwijdering van de (bedrijfs)bebouwing niet voorop staat. Om verloedering te voorkomen worden mogelijkheden geboden om de vrijkomende gebouwen op een goede wijze te (her)gebruiken. Een belangrijk uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteiten.

Dit project sluit goed aan bij het gemeentelijke beleid voor wat betreft vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Door de bebouwing te hergebruiken ten behoeve van een ambachtelijk kunstnijverheidsatelier bij de woonfunctie, wordt deze locatie gerevitaliseerd. Dit is een goede kans om de kwaliteiten van de omgeving op te waarderen. De voorgenomen kwaliteitsverbetering (sloop overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing) is beschreven in hoofdstuk 3.

Het project betreft een uitvoering van het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

4.2.2 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig project.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Wonen', waardoor langdurig verblijf van personen reeds overal binnen het plangebied mag plaatsvinden. Het voorgenomen gebruik wijkt slechts af van het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de toegestane oppervlakte aan bedrijfsactiviteiten. Het project geeft derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed project op de omgeving

Het project omvat een nieuwe bedrijfsmatige activiteit in de vorm van een kunstnijverheidsatelier met een totale oppervlakte van circa 250 m². De bedrijfsactiviteiten vinden uitsluitend inpandig plaats.

In de VNG-handreiking is een "Meubelstoffeerderij; bedrijfsoppervlakte < 200 m²" (SBI-2008: 9524-2) opgenomen als een categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 10 meter voor de factoren 'stof' en 'geluid'. Een "Meubelfabriek" (SBI-2008: 310-1) is volgens de VNG-handreiking een categorie 3.2-bedrijf met een grootste richtafstand van 100 meter voor 'geluid'.

Het gaat bij dit project om:

1. een klein ambachtelijk kunstnijverheidsatelier (meubelmakerij en -stoffeerderij) met een totale omvang van circa 250 m²;
2. een bedrijf met weinig intensieve bedrijfsactiviteiten;
3. een tweemans-bedrijf, waarbij nooit meer dan één machine (cirkelzaag, freesbank, schaafmachine, lintzaag) gelijktijdig aanstaat;
4. een bedrijfsruimte die goed geïsoleerd is.

Daarom kan geconcludeerd worden dat dit bedrijf zich niet als een categorie 3.2-bedrijf gedraagt, maar dat het gelijk gesteld kan worden aan een categorie 3.1-bedrijf, of zelfs lager. Voor een categorie 3.1-bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter.

Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object is de woning Valkstraat 25 ten oosten van het plangebied. Deze woning ligt op een afstand van circa 87 meter tot de werkplaats voor het kunstnijverheidsatelier. Deze afstand is groter dan de richtafstand van 50 meter.

Invloed omliggende inrichtingen op project
Het project omvat geen nieuwe milieugevoelige functies. Omliggende inrichtingen zijn niet van invloed op het project.

5.1.2.3 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding
Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse
Het project omvat geen nieuwe kwetsbare objecten. Bovendien liggen in de nabije omgeving geen risicovolle inrichtingen, transportbuisleidingen en transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In het kunstnijverheidsatelier worden bovendien geen gevaarlijke stoffen gehouden of gebruikt. Er worden geen lakken gebruikt en er is geen spuitinrichting. Het bedrijf is derhalve geen risicovolle inrichting. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het project geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven.

5.1.4.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe geurgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet aan de orde.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het project omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten project op luchtkwaliteit

De (negatieve) effecten van onderhavig project op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het project al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht.

Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,01
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat

Het project ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Het project ligt op enige afstand van een weg met een hoge verkeersintensiteit. Aan de hand van de NSL-monitoringstool (www.rijksoverheid.nl) kan worden beoordeeld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het project valt onder de activiteit D11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject [...]', zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het project ruimschoots onder de drempelwaarde van 200.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het project geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

Het project is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Zoals in paragraaf 1.3 reeds aangegeven geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Activiteiten die de bodem met een oppervlakte van 500 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer onder maaiveld roeren, moeten worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek.

Onderhavig project behelst alleen een grotere oppervlakte aan bedrijfsactiviteiten. Deze activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing of terreinverharding toegevoegd. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Hiervoor geldt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

In de PAS is rekening gehouden met een autonome economische groei van 2,5% per jaar. De realisatie van een grotere oppervlakte aan bedrijfsactiviteiten behoort tot de autonome groei. Een nadere toetsing aan de PAS is niet nodig. Het project heeft geen negatief effect op natuurgebieden.

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het slopen van een aantal voormalige agrarische bijgebouwen en schuren. Tevens wordt in een van de bestaande bijgebouwen een ambachtelijk kunstnijverheidsatelier gevestigd. Het perceel is momenteel in gebruik als woonperceel met bebouwing, tuin en erfverharding. Ten behoeve van de planologische procedure is het nodig te onderzoeken of er beschermde planten en/of dieren op de locatie aanwezig zijn en op welke wijze de ontwikkeling hierop effect heeft.

Staro Natuur en Buitengebied heeft een quickscan naar de natuurwaarden uitgevoerd: rapport "Toets flora en fauna, Valkstraat 23 te Overasselt" (17 juni 2016, 16-0192). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet. Algemeen geldt dat bomen en struiken buiten het broedseizoen (half maart tot en met half juli) gerooid en/of gesnoeid dienen te worden om negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels te voorkomen. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder integraal geciteerd:

"De huismus gebruikt het plangebied als foerageergebied. Significant negatieve effecten van de werkzaamheden op het foerageergebied van de huismus zijn redelijkerwijs uit te sluiten. Na afronding van de werkzaamheden zal het plangebied beter geschikt foerageergebied bieden door de aanplant van nieuw groen. Geadviseerd wordt een mussenkoloniekast op te hangen en groen aan te planten in de vorm van wintergroene heesters/haag en planten met stekels zoals meidoorn/vuurdoorn.

Jaarrond beschermde nesten van huismus zijn uitgesloten in de te slopen gebouwen, in de aanwezige nestkasten aan deze gebouwen zijn mogelijk nesten van huismus aanwezig. Deze dienen buiten het broedseizoen verplaatst te worden naar de te behouden gebouwen. Het broedseizoen van huismussen loopt globaal van half maart tot en met augustus.

Het voorkomen van jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw kan worden uitgesloten binnen het plangebied.

Het plangebied en de daaraan grenzende omgeving zijn geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Aangezien in de omgeving geschikt foerageergebied aanwezig blijft, is het uit te sluiten dat negatieve effecten zullen ontstaan op het foerageergebied van vleermuizen. Het voorkomen van vleermuisverblijfplaatsen in de te slopen gebouwen kan redelijkerwijs worden uitgesloten."

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het project. Wel dienen de volgende aanbevelingen in het kader van de omgevingsvergunning voor het slopen / de uitvoering van werkzaamheden te worden nageleefd:

1. Het rooien en snoeien van bomen en struiken vindt plaats buiten het broedseizoen dat loopt van half maart tot en met half juni.
2. Er worden mitigerende maatregelen ten behoeve van huismussen getroffen.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

5.3.2 Hemelwater

Ten behoeve van het project wordt circa 240 m² aan bijgebouwen gesloopt. Het project bevat geen uitbreiding of toevoeging van bebouwing of verharding. De hemelwaterafvoer binnen het plangebied blijft onveranderd.

5.3.3 Afvalwater

Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Valkstraat geloosd worden.

5.3.4 Waterkwaliteit

De bedrijfsvoering van het kunstnijverheidsatelier heeft geen vervuiling van het hemelwater en afvalwater tot gevolg. Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

Kostenverhaal
Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

Gemeentelijke grondexploitatie
De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk project. De financiële uitvoerbaarheid van het project is hiermee aangetoond.

HOOFDSTUK 7 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende motivering.

1. Het initiatief betreft het hergebruik van bestaande (leegstaande) bebouwing. Er wordt geen bebouwing toegevoegd.

2. Het initiatief betreft een concrete uitvoering van een functiewijziging voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied, zoals beschreven in de Structuurvisie Heumen 2025 en resulteert in een verbetering van de omgevingskwaliteiten. Er worden enkele schuren met een totale oppervlakte van circa 410 m² gesloopt. Het erf wordt landschappelijk ingepast door aanplant van streekeigen beplantingselementen.

3. Het initiatief past in het ruimtelijke beleid.

4. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.

5. Er worden geen waarden aangetast.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bedrijfsplan

Bijlage 2 Inrichtingsschets

Bijlage 3 Toets flora en fauna

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL