

**TAM-omgevingsplan Overasselt, Zilverbergweg /
Kruisbergsestraat**

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldende plannen	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1 Bodem	24
4.2 Conventionele explosieven	25
4.3 Archeologie	26
4.4 Geluid	27
4.5 Luchtkwaliteit	30
4.6 Activiteiten en milieuzonering	31
4.7 Externe veiligheid	32
4.8 Water	33
4.9 Natuur	34
4.10 Kabels en leidingen	37
4.11 Verkeer en parkeren	37
4.12 M.e.r.-beoordeling	40
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	41
5.1 Algemene opzet	41
5.2 Toelichting op de regels	41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	44
6.1 Financieel	44
6.2 Maatschappelijk	

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Inrichtingsplan dassencompensatiegebied
Bijlage 2	Parkeerbalans
Bijlage 3	Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, zuidelijk plandeel
Bijlage 4	Addendum diverse bodemonderzoeken, zuidelijk plandeel
Bijlage 5	Rapportage nader onderzoek asbest in puin, zuidelijk plandeel
Bijlage 6	Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, noordelijk plandeel
Bijlage 7	Vooronderzoek Ontpofbare Oorlogsresten Zilverbergweg - Kruisbergsestraat
Bijlage 8	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage 9	Onderzoek verkeerslawaaai

Bijlage 10	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek sportpark de Passelegt
Bijlage 12	Resultaten lichtmetingen sportverlichting sportpark De Passelegt
Bijlage 13	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 14	Water-, riolering- en peilenplan
Bijlage 15	Quick scan beschermde natuur (sloop schuren)
Bijlage 16	Nader onderzoek en natuurtoets
Bijlage 17	Projectplan bij vergunningsaanvraag
Bijlage 18	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 19	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Planregels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	48
Artikel 1	Toepassingsbereik	48
Artikel 2	Begripsbepalingen	48
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	52
Hoofdstuk 2	Funcities en activiteiten	53
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschap	53
Artikel 5	Groen	55
Artikel 6	Tuin	56
Artikel 7	Verkeer	57
Artikel 8	Wonen - Bebouwde kom	58
Artikel 9	Wonen - Buitengebied	61
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachting 1	64
Artikel 11	Leiding - Riool	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 13	Algemene beoordelingsregels bouwen	67
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 15	Omgevingsplanactiviteiten bouwen	68
Artikel 16	Overige regels	69

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Geluidgevoelige gebouwen

Toelichting



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Overasselt

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

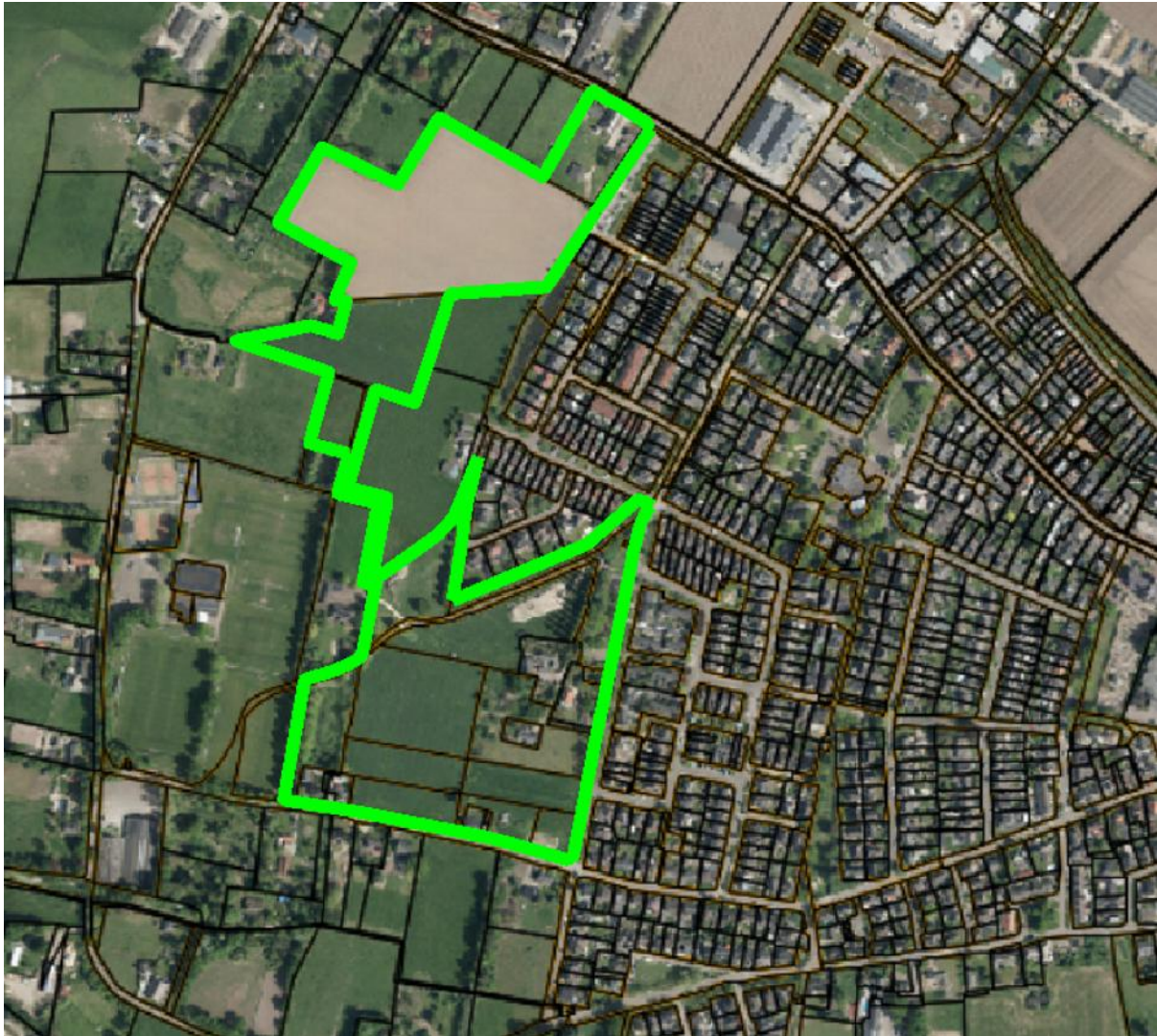
De regio Nijmegen waar de gemeente Heumen onder valt, kent één van de grootste woningtekorten van het land. De gemeenteraad onderschrijft al geruime tijd de noodzaak om de woningbouw in de gemeente Heumen voortvarend op te pakken.

De raad heeft op 23 september 2023 ingestemd met het woonbeleid 2024-2030. Hierin is rekening gehouden met de bouw van woningen aan de Zilverbergweg in Overasselt.

Het doel is een aantrekkelijke woonbuurt te realiseren, die past bij de maat en schaal van het dorp Overasselt. Het voorliggende TAM-omgevingsplan biedt hiervoor de ruimtelijke kaders afgestemd op het stedenbouwkundig plan. In paragraaf 2.2 wordt dit plan toegelicht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van Overasselt en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zilverbergweg en aan de oostzijde door de Kruisbergsestraat. Aan de oost- en noordzijde grenst het plangebied aan de bebouwde kom van Overasselt. Ten westen van het plangebied liggen de sportvelden van voetbalvereniging Overasseltse Boys. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven, in figuur 1.2 de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.2 Begrenzing van het plangebied (luchtfoto: Google Maps)

Om te zorgen voor een samenhangend plangebied zijn de zes bestaande woonpercelen Zilverbergweg 48, 50 en 52 en Kruisbergsestraat 18, 20 en 22 opgenomen binnen het plangebied.

Omdat is aangetoond dat de gronden die worden ingezet voor de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie op de hoek Zilverbergweg / Kruisbergsestraat worden gebruikt door de das, worden ten noordwesten daarvan agrarische gronden ingericht als leefgebied voor de das. Om deze reden zijn de betreffende gronden en twee aangrenzende woonpercelen onderdeel van het plangebied.

1.3 Geldende plannen

Op 1 januari 2024 is het Omgevingsplan gemeente Heumen in werking getreden. Als onderdeel van dit omgevingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' zoals vastgesteld op 16 december 2010 van toepassing voor het plangebied. In dit bestemmingsplan heeft het onbebouwde deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Voor de in paragraaf 1.2 genoemde bestaande woonpercelen is de bestemming 'Wonen' van toepassing.

Voor gronden in het noordoosten en zuidwesten van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' zoals vastgesteld op 27 juni 2010. Voor deze gronden zijn de bestemmingen 'Verkeer', 'Sport' en 'Groen' van toepassing



Figuur 1.3 Samengestelde uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'

In beide bestemmingsplannen is tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen, hetgeen inhoudt dat bij grondwerkzaamheden dient te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad, of de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. Bodemingrepen tot een diepte van 40 cm zijn vrijgesteld van onderzoek. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' is een minimale oppervlakte van 500 m² opgenomen als ondergrens voor bodemingrepen waarvoor onderzoek noodzakelijk is en in het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek' een ondergrens van 200 m².

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt een weergave van en toets op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan in relatie tot de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De juridische toelichting op de planregels staat in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De randen van het plangebied worden gevormd door de Zilverbergweg in het zuiden en de Kruisbergsestraat in het oosten. De Kruisbergsestraat is een wijkontsluitingsweg, die voor het westelijke deel van Overasselt en ook voor het plangebied de belangrijkste route naar de provinciale weg N846 is. Via de Zilverbergweg staat Overasselt en daarmee ook het plangebied in verbinding met wegen ten westen van Overasselt waarlangs ook Nederasselt kan worden bereikt.

De Kruisbergsestraat kent ook twee ondergeschikte routes door het plangebied ter ontsluiting van enkele bestaande woningen midden in het plangebied en de woning Kruisbergsestraat 16 net buiten het plangebied in het noordwesten. Alleen vanaf de Kruisbergsestraat zijn de woningen met de auto te bereiken. De aansluitingen op de Zilverbergweg zijn smal en onverhard, en alleen voor langzaam verkeer toegankelijk. Binnen de grenzen van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn naast de drie bestaande woonpercelen (Kruisbergsestraat 18, 20 en 22) ook direct grenzend aan de Zilverbergweg drie bestaande woonpercelen aanwezig. Deze zes woonpercelen zijn onderdeel van het plangebied maar geen onderdeel van het tot woongebied te ontwikkelen deel van het plangebied. De bestaande bebouwde situatie op deze percelen is de basis voor de werkingsgebieden (en bijbehorende bouw mogelijkheden) die zijn toegekend aan deze percelen.

Verder is het plangebied hoofdzakelijk in gebruik als gras- en akkerland. Ten noordoosten van het woonperceel Kruisbergsestraat 16 is een schuur aanwezig.



Zicht op het zuidelijk deel van het plangebied vanaf het zuiden (bron: Google Maps)

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de woonpercelen aan de Benedenschap. De groenstrook achter de woningen met huisnummers 1 t/m 9 is eveneens onderdeel van het plangebied.

De gronden in het oosten van het plangebied, grenzend aan de Kruisbergsestraat zijn in gebruik als hondenuitlaatplaats, speelvelden (voetbal en basketbal) en parkeren. Ten noorden van de hondenuitlaatplaats staat een nutsvoorziening. Ten zuiden van de parkeerplaats beschikt de woning Kruisbergsestraat 20 over een toegang tot het perceel.

Het onverharde voetpad langs de westelijke plangrens loopt langs de voetbalvelden van voetbalvereniging Overasseltse Boys. Direct achter het woonperceel Zilverbergweg 52 is een fietscrossveldje aanwezig.

De percelen die worden ingezet voor de mitigerende maatregelen voor de das ten noordwesten van het nieuwe woongebied bestaan uit akker- en graslanden. In dit noordelijke deel van het plangebied is ook het bestaande woonperceel Schoonenburgseweg 19 onderdeel van het plangebied. Op dit perceel is momenteel één vrijstaande woning aanwezig.

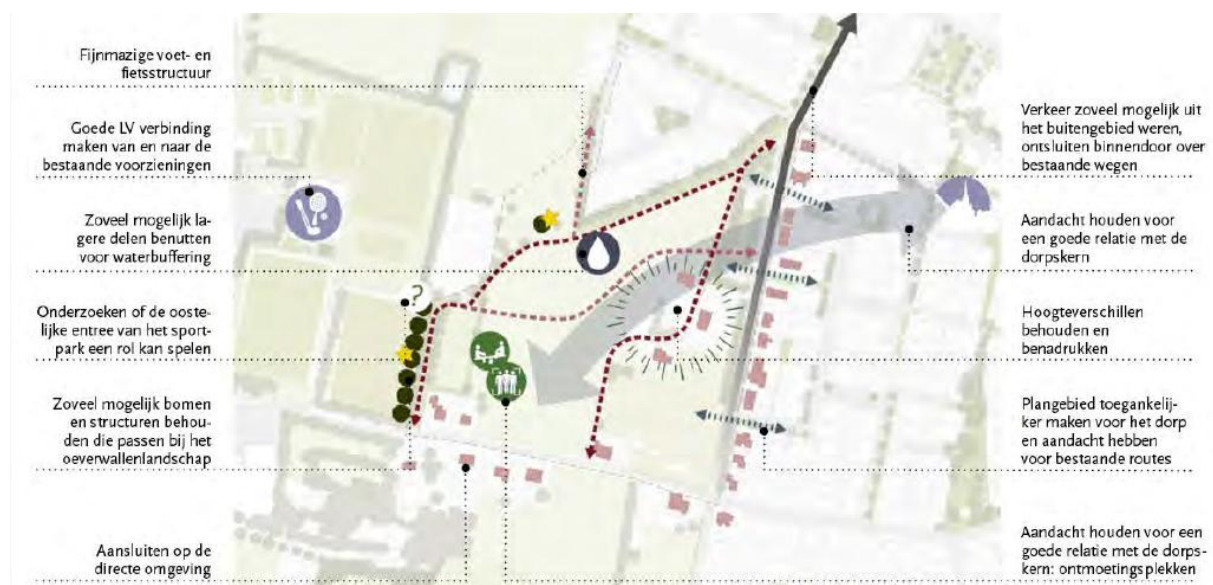
2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Het woongebied

De algemene doelstelling is de realisatie van een integrale gebiedsontwikkeling voor woningbouw. Binnen het plangebied kunnen 118 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan één op het perceel Schoonenburgseweg 19. Een integrale benadering is tevens van belang voor de herinrichting en het toekomstbestendig maken van de openbare ruimte. Zo is het bijvoorbeeld wenselijk om de wijze en locatie waarop invulling wordt gegeven aan waterberging, spelen en openbaar groen, integraal te beschouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met onder meer de aanleg van riolering, kabels, leidingen, goede waterbergingssystemen, klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte, openbaar groen, infrastructuur en openbare verlichting.

Het programma richt zich primair op woningzoekenden in de kern Overasselt, maar indien mogelijk ka ook beperkt in de woonbehoefte voor de regio worden voorzien.

Voor het plangebied is een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse gemaakt, die als uitgangspunt heeft gediend voor de verdere planvorming. De analyse is weergegeven in de volgende figuur.



Met de genoemde analyse als basis zijn er drie modellen gemaakt en gepresenteerd aan een meedenkgroep en belanghebbenden:



Uit de voorbereidingsfase is het model 'De clusters' als voorkeursvariant gekozen.

Op basis van de volgende uitgangspunten is het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt:

- Het creëren van woonbuurtjes
- Wandelpaden behouden en versterken
- Bestaand groen zoveel mogelijk behouden
- Voetgangers voorop stellen
- Ruimte voor groen en water
- Dorpse verkaveling
- Voldoende ruimte voor ontmoeting
- Meerdere ontsluitingswegen voor de auto, om verkeer te spreiden
- Goed aansluiten op de bestaande omgeving
- Inzetten van hoogteverschillen voor waterberging
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein

Een aantal ontwikkelingen maakt dat dit model moest worden aangepast. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Verder hebben rijk, regio en gemeenten in de regionale Woondeal onderling bindende afspraken gemaakt over de verdeling het type woningen (sociaal, middelduur en duur). Verder bleek de opgave in het kader van de natuurcompensatie veel groter (en dus kostbaarder) dan aanvankelijk gedacht. Dit maakte dat het eerder uitgewerkte model moest worden verdicht. Afstemming met omwonenden en andere belanghebbenden heeft geleid tot de verkaveling die de basis vormt voor dit TAM-omgevingsplan.



Eén van de belangrijkste uitgangspunten is het behoud van de bestaande paden en ommetjes die al in het gebied aanwezig zijn en waarvan het hele dorp gebruik maakt. Deze paden vormen een essentieel onderdeel van de omgeving en blijven behouden, zodat het gebied ook in de toekomst toegankelijk blijft voor bewoners en bezoekers. De paden hebben dan ook mede de stedenbouwkundige opzet bepaald. Er is bewust gekozen voor het scheiden van wandelroutes en autostraten, zodat een veilige en rustige woonomgeving ontstaat. Alle woningen zijn dan ook bewust met hun voorzijde naar het groen gericht.

Door het toevoegen van zit- en speelaanleidingen in een groene, uitnodigende omgeving aan de voorzijde van de woningen wordt ontmoeting tussen inwoners van Overasselt en de nieuwe bewoners gestimuleerd.

Voetganger voorop

Voetgangers en fietsers krijgen prioriteit in dit plan. Autoverkeer wordt zoveel mogelijk gescheiden van langzaam verkeer en woonpaden worden daardoor grotendeels autovrij. Parkeren gebeurt collectief aan de achterzijde van de woningen en wordt zoveel mogelijk ingepast bijvoorbeeld onder pergola's of achter muurtjes die worden mee ontworpen als onderdeel van de architectuur. Meerdere aansluitingen voor auto's zorgen voor een goede spreiding van het verkeer.

De verbinding met de omgeving is van groot belang, daarom worden er nieuwe paden aangelegd die het huidige dorp verbinden met de sportvelden.

Groene centrale ruimte

De groene ruimte tussen de woningen heeft vier belangrijke functies:

1. Het bevordert ontmoeting en beweging van (nieuwe) bewoners.
2. In de groene ruimte wordt het regenwater opgevangen.
3. Het groen draagt bij aan de biodiversiteit en biedt schaduwrijke plekken op warme dagen.
4. Het geeft sfeer en karakter aan de hele buurt.

Dorpse maat en schaal

De bebouwing sluit aan bij de dorpse maat en schaal van Overasselt. Er komt geen hoogbouw; de woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Het woningaanbod is divers en geschikt voor starters, gezinnen en ouderen. Er worden zowel woningen met een eigen tuin als beneden-bovenwoningen gerealiseerd, zodat er voor iedereen een passende woonvorm is.

Water

Waterbeheer speelt een belangrijke rol in het ontwerp. Hoogteverschillen worden benut om regenwater op te vangen en langzaam af te voeren. Water wordt zoveel mogelijk oppervlakkig en vertraagd afgevoerd naar de groene ruimtes. Via de groengebieden stroomt het water richting een buffer aan de noordzijde van het plangebied, waar het kan infiltreren en zo nodig langzaam wordt afgevoerd.

Nieuwe woning buiten het woongebied

Op het perceel Schoonenburgseweg 19 is de bouw van een tweede woning toegestaan.

2.2.2 Dassencompensatiegebied

Het compensatiegebied voor de das bestaat uit de kadastrale percelen F138, F192, F477 en F931:

In dit gebied worden de volgende maatregelen genomen ter compensatie van het leefgebied voor dassen dat door de beoogde nieuwbouw van woningen verdwijnt:

- Compensatie van het foerageergebied van de das door aankoop en dasvriendelijke inrichting van compensatiegronden

In nauw overleg met de stichting Das & Boom is een inrichtingsplan uitgewerkt. In het dassencompensatiegebied worden de (nu nog lege) weilanden en de maïsakker voorzien van dasvriendelijke knip- en scheerhagen en houtwallen. Verder zijn een boomgaard en een poel voorzien. Het detailontwerp is weergegeven op de kaart in Bijlage 1.

Mensen en honden worden uit dit gebied geweerd (geen ommetjes door het natuurcompensatiegebied). Het gebied wordt ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. Voor het beheer wordt gebruik gemaakt van begrazing (of in uitzonderlijke gevallen machinaal maaien).

- Plaatsing van een kunstburcht ten noorden van de nieuwe woningbouwlocatie

De dassenburcht wordt aangelegd onder supervisie van stichting Das & Boom. De das kan hiervan gebruik maken wanneer de bouwactiviteiten zijn leefomgeving te veel verstoren. De kunstburcht blijft na de realisatie van de woningen bestaan zodat dassen blijvend van deze locatie gebruik kunnen maken.

- Aanleg van dasvriendelijke geleidingshagen van de huidige dassenburcht naar het dassencompensatiegebied ten noorden van de nieuwe woningbouwlocatie (zie kaart in Bijlage 1).

Op deze wijze kan de das na de realisatie van de woningbouw weer gebruik maken van de dassenburcht. Er worden hagen geplant voorafgaand aan het bouwrijp maken van de grond. Op die manier zorgen we ervoor dat de das tijdens de bouwactiviteiten het bouwterrein relatief makkelijk kan verlaten.

Verder wordt een pad dat op de eerste ontwerpen dicht bij de dassenburcht lag verplaatst. Daardoor is de huidige dassenburcht in de toekomst beter beschermd.

- Plaatsing van twee dassentunnels onder de Ewijkseweg

Deze dassentunnels maken uitwisseling met andere dassenpopulaties ten noorden, ten westen en ten zuiden van de nieuwe woningbouwlocatie mogelijk. Verder verkleinen deze dassentunnels het aantal verkeersslachtoffers. Vanzelfsprekend worden deze tunnels voorzien van afrastering om de dassen naar de in- en uitgang toe te leiden.

- Onderzoek naar de mogelijkheid van de realisatie van een dassentunnel onder de provinciale weg N846

Het gaat om de locatie: Schoonenburgseweg ter hoogte van nummer 26 en 31. Voor de feitelijke realisatie zijn we afhankelijk van medewerking van beide overheden en grondeigenaren ter plaatse. Wij zien dit als een zeer serieuze poging om het aantal verkeersslachtoffers ter plaatse te verminderen en uitwisseling tussen de populaties ten zuiden en ten noorden van de N846 te verbeteren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Planspecifiek

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten.

3.1.2 Instructieregels Rijk

De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Planspecifiek

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl. In dit artikel is opgenomen dat met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik rekening wordt gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Daarbij dient een relatie te worden gelegd met de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3 waarin wordt ingegaan op de regionale woondeal.

3.1.3 Beperkingengebied

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen.

Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingengebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen de radarverstoringengebieden van de radarstations Volkel en Herwijnen.

Ten behoeve van het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur is rond de radarstations een zone (een radarverstoringengebied) vastgesteld met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km), gemeten vanaf de positie van de radar, waarbinnen voor ieder obstakel hoger dan 90 meter +NAP moet worden beoordeeld of verstoring van de radar optreedt.

Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland bevindt het maaiveld binnen het plangebied zich op een hoogte van circa 9,0 m +NAP. Omdat binnen het plangebied maximaal twee bouwlagen met een kap, tot een bouwhoogte van maximaal 11 meter is toegestaan, is geen berekening nodig om mogelijke verstoring van de radar te bepalen.

De bouw van woningen binnen het plangebied heeft geen gevolgen voor het functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de radarstations.

3.1.4 Conclusie

De beoogde realisatie van maximaal 118 nieuwe woningen past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal gesteld.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen, en aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen, is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied geen provinciale belangen raakt en daarmee geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Wel is in artikel 2.2 van de Omgevingsverordening opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Zoals blijkt uit de hierna volgende paragrafen voorziet de voorgenomen woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in een actuele behoefte. Daarmee vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

De verstedelijkingsstrategie is een plan van de regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de provincies Gelderland en Utrecht, drie waterschappen en 26 regiogemeenten om het landschap, de bereikbaarheid, de werkgelegenheid en het wonen in deze regio's te verbeteren. Het eerste deel van de strategie bevat de uitgangspunten. Het tweede deel bevat per deelgebied de onderzoeksagenda's en de beschrijving van het vervolgproces.

De Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley beschrijft - met als leidend motto 'Meer landschap, meer stad' - welke voorwaarden en principes nodig zijn om de groei te accommoderen en tegelijkertijd de groene leefkwaliteit te versterken.

Het werken met de op hoofdlijnen geformuleerde strategie vraagt om inzoomen. Dit concretiseren vindt plaats in zogenoemde gebiedsuitwerkingen in acht verschillende deelgebieden.

Eén van de doelen van de verstedelijkingsstrategie is om aan te geven waar op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties gaan komen, gekoppeld aan de andere opgaven die van belang zijn, namelijk verduurzaming van de economie, de bereikbaarheid, versterking van het landschap/de natuur en kwaliteit van de leefomgeving.

Planspecifiek

Het Rijk van Nijmegen, waarbinnen de gemeente Heumen valt, kenmerkt zich door een woningmarkt die in grote lijnen aanvullend is op stedelijk wonen in de stad Nijmegen. De leefbaarheid in de bestaande kernen staat onder druk, voorzieningen verdwijnen en ook het verenigingsleven heeft het lastig. Woningbouw biedt kansen om de kernen vitaal te houden en de leefbaarheid op peil te houden. Verdichten, transformatie, en mogelijk gestapelde bouw kunnen daarbij helpen mits het behoud van identiteit daarbij geborgd wordt.

De woondealopgave is om tussen 2020 en 2040 50.000 tot 60.000 woningen te bouwen in de Groene Metropoolregio, waarvan 35.000 tot 2030. Voor Rijk van Nijmegen is de opgave tot 2030 zo'n 6.000 woningen (exclusief studentenhuysvesting). Voor de periode tussen 2020 en 2040 betekent de woondealdoelstelling een toevoeging van 8.000 tot 10.000 woningen. De planvoorraad is kwantitatief tot 2030 redelijk op orde in het Rijk van Nijmegen. Veel plannen zijn echter nog zacht en dienen nader te worden geconcretiseerd.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen meer woningen in Overasselt te bouwen in lijn is met de verstedelijkingsstrategie.

3.3.2 Woondeal Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm. Op 27 mei 2025 heeft het college ingestemd met de meest recente actualisatie "Geactualiseerde afspraken over woningbouwaantallen, betaalbaarheid en randvoorwaarden" die als een addendum is opgenomen bij de Woondeal 2.0.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huysvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Heumen is 980 woningen tot en met 2035. De plancapaciteit (hard en zacht) is op dit moment 1.211, inclusief de in het voorliggende TAM-omgevingsplan opgenomen woningbouwlocatie. Dat betekent dat de plancapaciteit afgerond 124% van de opgave is. Dat komt dus in de buurt van de in de Woondeal gevraagde 130%.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3e betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 36% middenhuur (tot €1.184,82, prijspeil 2025) en betaalbare koop (tot € 405.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2025). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 289.000 of middenhuur. Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Planspecifiek

Met dit TAM-omgevingsplan worden 118 woningen toegevoegd. Van dit aantal worden 78 woningen in het betaalbare segment gebouwd. Hierbij wordt voldaan aan de definitie van het Rijk, zoals ook is vastgelegd in de Woondeal. Het plan is in overeenstemming met de Woondeal 2.0. Voor een nadere toelichting op het woningbouwprogramma wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gemeente Heumen 2023

In oktober 2023 heeft de gemeente Heumen de gemeentelijke Omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie laat zien waar de gemeente Heumen voor staat en welke doelen en ambities ze voor de fysieke leefomgeving heeft. Voor initiatiefnemers en voor de gemeente is de Omgevingsvisie Heumen hét document om te beoordelen of een initiatief passend en wenselijk is. Voor ieder initiatief is het belangrijk om de volgende vragen na te lopen en positief te beantwoorden:

1. Past het plan binnen de hoofdambities van de omgevingsvisie?
2. Past het plan binnen de leidende principes die de gemeente voor ontwikkelingen gebruikt?
3. Past het plan binnen de thema's die spelen in de fysieke leefomgeving?
4. Past het plan binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het deelgebied waar het ligt?

Hierna wordt ingegaan op de hoofdambities, leidende principes, thema's en ontwikkelingsrichtingen.

Hoofdambities

De gemeente heeft een drietal hoofdambities geformuleerd die de hoofdlijnen van ons beleid voor de fysieke leefomgeving formuleren.

1. Klimaatbestendig in 2035, klimaatneutraal in 2050. Met klimaatbestendig wordt bedoeld dat we beschermd zijn tegen de effecten van klimaatverandering. Klimaatneutraal is een stap verder en betekent dat we als gemeente geen bijdrage leveren aan klimaatverandering;
2. Wonen en werken in een gezonde, veilige en groene leefomgeving. Gezondheid en veiligheid zijn nieuwe thema's onder de Omgevingswet, die op deze wijze nadrukkelijk en expliciet doorklinken in de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid;
3. Streven naar een circulaire economie - in de breedste zin van het woord. Een circulaire economie is een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen, hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt en systeemdenken centraal staat.

Leidende principes

Om de hoofdambities waar te kunnen maken, zijn deze vertaald in een aantal leidende principes. Ze vormen een verfijning van de hoofdambities en houden rekening met het streven naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze leidende principes vormen samen met de doelen en ambities voor de thema's en gebieden het integraal afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

De gemeente hanteert de volgende leidende principes:

1. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verkent de gemeente in een vroegtijdig stadium waar kansen liggen om met de ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan de centrale doelstelling van een inclusieve samenleving;
2. Het natuurlijke bodem- en watersysteem is leidend bij de keuzes en uitwerkingen van nieuwe ontwikkelingen (juiste functie op de juiste plek). Daarbij streeft de gemeente een zorgvuldig gebruik van de ruimte na;
3. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn klimaatadaptief (anticiperen op klimaatverandering) en natuurinclusief (bijdragen aan de (lokale) biodiversiteit en natuurwaarden);
4. Zorgvuldig ruimtegebruik is het vertrekpunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegepast te worden. Transformatie en herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) gaat boven;
5. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij - of doen in ieder geval geen afbreuk - aan een veilige, gezonde en groene fysieke leefomgeving.

Thema's fysieke leefomgeving

De fysieke leefomgeving is een veelomvattend begrip en wordt vanuit verschillende thema's vormgegeven. Met vier thematische hoofdstukken is invulling gegeven aan de thema's die in de fysieke leefomgeving een rol spelen. In voorliggend geval zijn met name het thema 'vitale en verbonden dorpen' en aspect 'wonen' relevant.

Met de huidige druk op de woningmarkt en de verstedelijkingsdruk vanuit Nijmegen heeft de gemeente te maken met een grote woningbouwopgave. In Overasselt ziet de gemeente kansen om te bouwen voor de regionale behoefte. Er is (groeierende) behoefte aan kleinere woningen/appartementen (voor starters en senioren).

Planspecifiek

1. Past het initiatief binnen de hoofddambities van de omgevingsvisie?

Binnen het plangebied wordt voorzien in de bouw van 118 nieuwe woningen. De woningen worden gasloos en volgens de meest recente BENG-normen gebouwd, waarbij wordt voorzien in groene buitenruimte en voldoende watercompensatie voor de verhardingstoename (zie paragraaf 4.8). Bij de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie hoofdstuk 4). Hiermee wordt voldaan aan de hoofddambities.

2. Past het initiatief binnen de leidende principes die de gemeente voor ontwikkelingen gebruikt?

Er worden woningen van verschillende omvang en voor verschillende doelgroepen gebouwd. tweederde van het aantal woningen valt in de categorie 'betaalbaar', waardoor deze ook geschikt zijn voor starters. Door de aanleg van groene buitenruimtes en voldoende capaciteit voor waterberging is het plan klimaatadaptief en wordt een bijdrage geleverd aan het lokale natuurlijke ecosysteem. Uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Ook is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen. Hiermee wordt voldaan aan de leidende principes.

3. Past het initiatief binnen de thema's die spelen in de fysieke leefomgeving?

Zoals eerder vermeld, voorziet de ontwikkeling in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. Het plangebied is reeds lange tijd in beeld als uitbreidingslocatie om te voorzien in de woningbouwopgave. Er wordt voor de toename aan verharding (daken en oppervlakte) voorzien in voldoende compensatie (waterberging en groene buitenruimtes). De woningen zijn geschikt voor zowel starters als senioren. Hiermee is het initiatief passend binnen de thema's die spelen in de fysieke leefomgeving.

4. Past het initiatief binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het deelgebied waar het ligt?

Uit bovenstaande alinea's kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de ambities, principes en thema's in de fysieke leefomgeving.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Heumen.

3.4.2 Woonbeleid gemeente Heumen 2024-2030

De druk op de woningmarkt is sinds jaren enorm groot. Daar waar de Rijksoverheid zo'n 15 jaar terug nog dacht dat Nederland 'af' was wat woningbouw betreft, blijkt al jaren dat dit geenszins het geval is. Het tekort aan met name betaalbare woningen is sinds de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog nooit zo groot geweest. Na de Randstad is de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen de regio waar de grootste tekorten zijn. De gemeente Heumen valt onder deze Groene Metropoolregio. Op 16 maart 2023 heeft het college ingestemd met de Woondeal 2.0 en besloten om de samenwerkingsagenda Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.

Uitvoering woningbouwopgave

Uitgangspunt is dat alle kernen kunnen groeien. Daarbij hanteert de gemeente een aantal criteria. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Als er uitgebreid kan worden, kan dat uitsluitend grenzend aan de bebouwde kom. In het buitengebied worden in principe geen woningen gebouwd, behalve woningen die passen in de regelingen voor vrijkomende agrarische bebouwing.

De gemeente zet ook in op flexibel programmeren. Dat houdt in dat plannen die passen bij de actuele vraag en toegevoegde waarde voor de woningvoorraad de ruimte en prioriteit krijgen, terwijl bij plannen die niet (tijdig) tot ontwikkeling komen of waar geen behoefte aan is, of niet passend is binnen de opgave, de capaciteit wordt afgeschaald of ingetrokken. Daarbij wordt rekening gehouden met de grootte van plannen, passend bij de kern.

De gemeente gaat uit van een percentage van de totale opgave verdeeld over de kernen, naar rato van het aantal inwoners per kern en niet van absolute aantallen. Op die manier kunnen er verhoudingsgewijs per kern ongeveer evenveel woningen worden toegevoegd, passend bij de opgave. Dit leidt tot onderstaand overzicht dat de gemeente als indicatief en richtinggevend beschouwt. Bovendien hanteert de gemeente een marge om flexibel te kunnen blijven inspelen op initiatieven van zowel de gemeente als van ontwikkelaars.

Kern	Inwoners	Percentage	Aantal woningen
Malden	11.205	67	570
Heumen	1.875	11	94
Overasselt	2.640	16	136
Nederasselt	825	6	50
Totaal	16.545	100	850

De gemeente hanteert hierbij differentiatieregels bij ieder nieuwbouwproject van zowel de gemeente als ontwikkelaars. Dit komt voort uit de Woondeal 2.0. Concreet betekent dit:

- 67% betaalbaar = minstens 30% sociale huur;
- minstens 36% middenhuur of betaalbare koop tot €405.000;
- inspanning voor betaalbare koop tot €289.000.

Plan capaciteit en regionale opgave

De gemeente Heumen heeft een totale plan capaciteit van 1.211. Dit betekent dat er een planvoorraad is voor 1.211 woningen die zich in een meer of minder gevorderd stadium verkeren. De woningbouwopgave bedraagt 980 woningen, voor Overasselt 164 (zie tabel hiervoor). Dit betekent dat de gemeente Heumen op dit moment over een plan capaciteit beschikt van 124%.

In beginsel focust de gemeente op realisatie van de regionale opgave op locaties in de hoofdkern Malden en de Zilverbergweg in Overasselt. In Overasselt komt een aantal locaties in aanmerking voor de bouw van nieuwe woningen. In totaal is er ruimte voor 164 woningen (zie onderstaand overzicht).

Locatie	Aantal	Programma	Prijs categorie			Oplevering
			Sociale huur	Betaalbaar	Duur	
Hoogstraat 4 (locatie Derks)	32	- 18 appartementen - 9 rijwoningen - 5 patiowoningen		15	17	2025
Hoogstraat 17 - Boterbosstraat	8	- 7 appartementen - 1 grondgebonden seniorenwoning		8		Nnb
Hoogstraat 16	4	- 4 grondgebonden woningen			4	Nnb
Zilverbergweg Kruisbergsestraat	118	- 31 appartementen - 47 rijwoningen - 20 tweekappers - 20 vrijstaande woningen	41	37	40	2029 - 2032
Totaal	162		41	60	61	

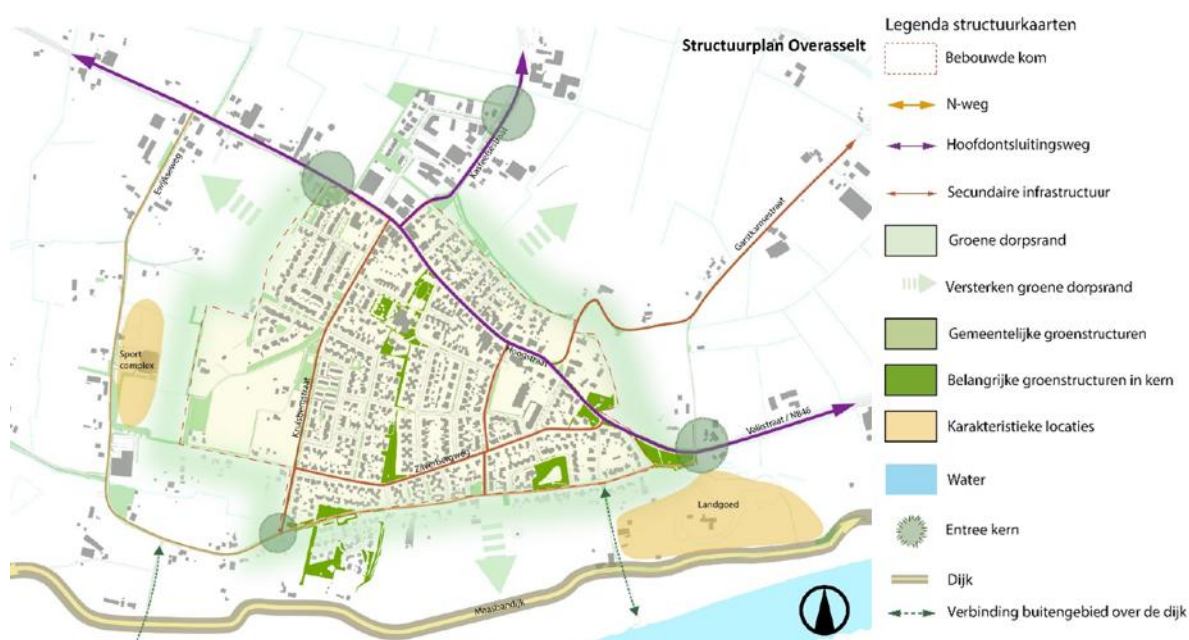
Woningbouwprogramma Overasselt d.d. 3 juni 2025

Planspecifiek

Van de 118 woningen worden er 78 woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Het plan is in overeenstemming met het woonbeleid gemeente Heumen 2024-2030.

3.4.3 Programma Landschap en groen

Op 15 april 2025 heeft het college het Programma Landschap en Groen vastgesteld. Dit document is richtinggevend voor het groenbeleid en -beheer, binnen en buiten de bebouwde kom. Op de groenstructuurkaart voor Overasselt (zie afbeelding) is het deel van het plangebied aan de Zilverbergweg / Kruisbergsestraat dat wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie al aangeduid als bebouwde kom.



In lijn met het Programma Landschap en Groen zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd voor de groenstructuur in de nieuwe woongebied binnen het plangebied:

- Groene ader ontwikkelen in de nieuwe wijk, waar biodiversiteit, klimaatadaptieve maatregelen (hitte en waterberging) en recreatie worden ingepast.
- Bestaande bomen en groenelementen zoveel mogelijk behouden.

- Aansluiten op landschap met streekeigen beplantingen.

In relatie tot de Heumense groennorm gelden de volgende uitgangspunten:

- Streven naar een kroonbedekking van bomen van 20% in de kernen om hitte tegen te gaan. Dit zijn vooral volwassen bomen van 1e grootte (grote kroon).
- De opbouw van de beplantingen bestaat uit een verhouding van 20% bomen, 15% struiken, heesters en overige middelhoge vegetatie en 20% gras in de kernen.
- Beplantingskeuze afstemmen op biodiversiteit, klimaat en beheersbaarheid.

Binnen het plangebied is veel ruimte voor groen. Bij de inrichting van de groene aders wordt voldoende aandacht besteed aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ook bieden de groene aders voldoende gelegenheid voor recreatie door de aanleg van fiets- en wandelpaden en speelvoorzieningen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht.

4.1 Bodem

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie en daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, moet worden onderzocht. Voorliggend TAM-omgevingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom noodzakelijk.

Beoordeling zuidelijk plandeel

Door Econsultancy is in 2021 een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd voor het zuidelijke deel van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is als Bijlage 3 opgenomen.

Uit het verkennend vooronderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

De percelen die in gebruik zijn als weiland en nooit bebouwd zijn geweest, worden als onverdacht aangemerkt en zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek voldoende onderzocht.

Er zijn verschillende verdachte deellocaties geïdentificeerd binnen het plangebied. Zo zijn er inspoelzones ter plaatse van de schuurtjes die verdacht zijn op het voorkomen van asbest, evenals de puinpaden en puinhoudende bodemlagen. Door een onvolledig beeld van de bewoonde percelen, worden deze locaties ook als verdacht aangemerkt. Tevens blijkt uit eerder uitgevoerde onderzoeken dat er een grondwaterverontreiniging aanwezig is ter plaatse van het plangebied. De omvang van deze verontreiniging is nog niet volledig ingekaderd.

Er wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek te verrichten.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn het Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie of het Omgevingsplan gemeente Heumen van toepassing.

Nader onderzoek

In 2022 is door Econsultancy nader onderzoek naar asbest in puin verricht. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 5.

Uit het nader onderzoek blijkt dat het in de verkennende onderzoeksfase aangetoonde (indicatieve) asbestgehalte kan worden verklaard door de aanwezigheid van kleine stukjes plaatmateriaal in het analysemonster, een beperkte afmeting van de gaten en de hoeveelheid monsters die in het mengmonster aanwezig zijn geweest. De asbestgehalten die middels het nader onderzoek zijn vastgesteld, geven een betrouwbaarder beeld waaruit blijkt dat het indicatieve asbestgehalte een overschatting van de werkelijke situatie betreft. Derhalve is op de locatie géén sprake van een sterke verontreiniging met asbest of een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Toets aan de Omgevingswet

In het Addendum diverse bodemonderzoeken van februari 2024 zijn de resultaten van het onderzoek uit 2021 getoetst aan de huidige geldende wet- en regelgeving. De brie rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 4. De toelaatbare kwaliteit van de grond (getoetst aan de interventiewaarde bodemkwaliteit) voldoet aan de eisen voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De aangetoonde verontreinigingen in de grond vormen geen belemmeringen voor de bouw op de bodemgevoelige locatie.

Wel is sprake van overschrijdingen van de signaleringsparameter voor cadmium in het grondwater. Aangezien een duidelijk bron voor de verontreiniging ontbreekt en uit informatie van de gemeente Heumen blijkt dat regionaal vaker verhoogde concentraties aan cadmium in het grondwater voorkomen, is nader onderzoek naar de cadmiumverontreiniging weinig zinvol. Hieruit wordt geconcludeerd dat de grondwaterverontreiniging geen relatie heeft met een verontreinigingsbron in de vaste bodem op de locatie en vervolgonderzoek conform de provinciale verordening niet noodzakelijk is. Het gebruik van het grondwater voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie wordt afgeraden.

Beoordeling noordelijk plandeel

Door Sweco is in 2025 een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd voor het noordelijke deel van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is als Bijlage 6 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek kan niet worden uitgesloten dat op het noordelijke deel van het plangebied bodembedreigende en milieubelastende activiteiten en ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die in potentie kunnen hebben geleid tot een verontreiniging boven de interventiewaarde. Ter plaatse van de gedempte sloten en de voormalige weg wordt verwacht dat er wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. Om vast te stellen of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt, wordt aanvullend bodemonderzoek geadviseerd.

Conclusie

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat het grootste deel van het plangebied geschikt is voor de ontwikkeling van een woongebied en de aanleg van de vereiste mitigerende maatregelen voor de das. Vanwege de mogelijke overschrijding van de interventiewaarde ter hoogte van de gedempte sloten en de voormalige weg in het noordelijke plandeel wordt aanvullend onderzoek geadviseerd.

4.2 Conventionele explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben in de gemeente Heumen veel oorlogshandelingen plaatsgevonden, onder meer in het kader van operatie Market Garden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en/of in de nabijheid van het plangebied niet gesprongen explosieven in de bodem aanwezig zijn.

Beoordeling zuidelijke plandeel

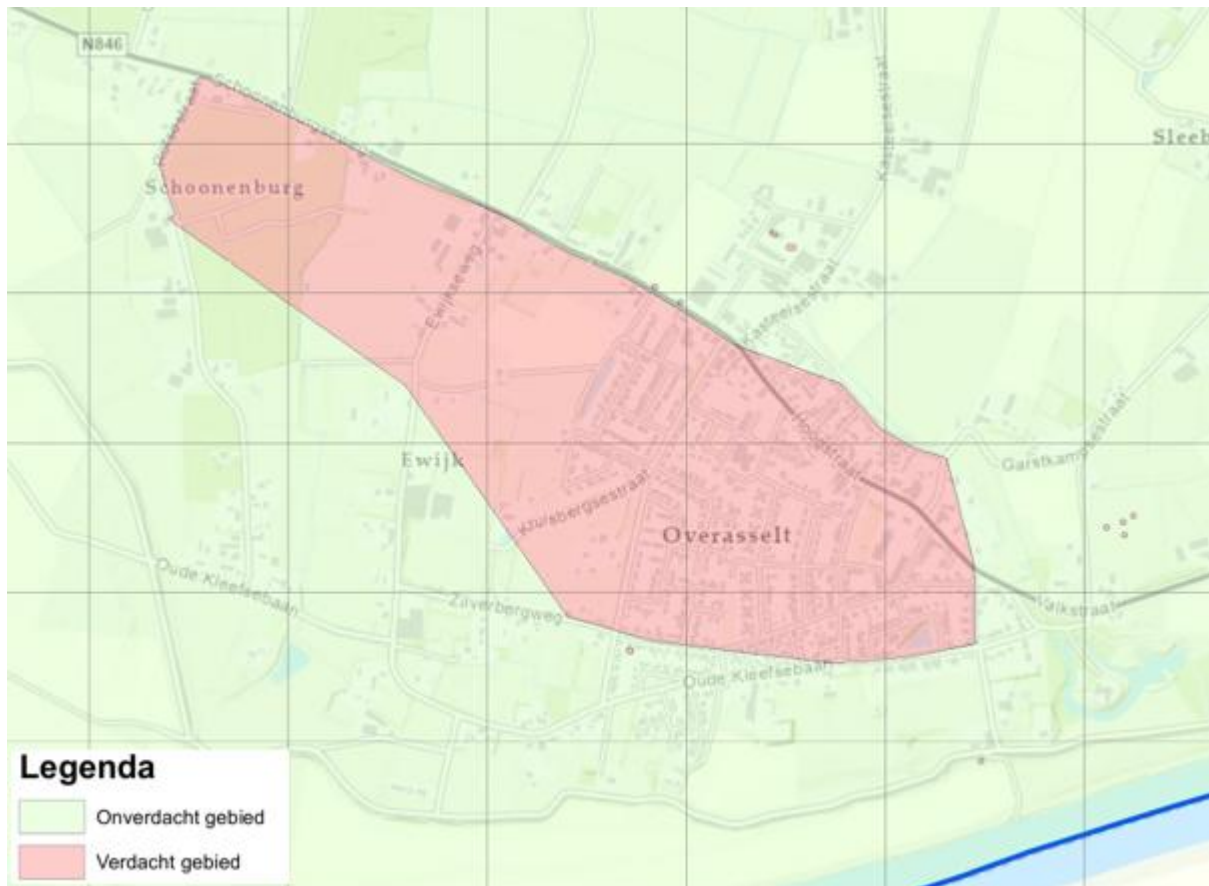
Om spontane vondsten en eventuele daaruit voortvloeiende ongewilde gebeurtenissen te voorkomen, is een vooronderzoek uitgevoerd naar het risico dat ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied aanwezig zijn. De rapportage van het vooronderzoek is opgenomen als Bijlage 7.

Op basis van archiefonderzoek, het ruimingenregister van de Explosieven Opruimingsdienst, kaartmateriaal en luchtfoto-interpretatie wordt er geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied geen concrete en/of eenduidige indicaties/aanwijzingen zijn achterhaald van oorlogshandelingen die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van achtergebleven ontplofbare oorlogsresten. Er is geen sprake van verdacht gebied.

Naar aanleiding van het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat er nog munitie wordt aangetroffen. Grondwerkzaamheden die samenhangen met de ontwikkeling van het woongebied kunnen op reguliere wijze worden uitgevoerd.

Beoordeling noordelijke plandeel

De gemeente Heumen heeft in 2023 een bodembelastingkaart laten opstellen door Bombs Away. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Uitsnede Bodembelastingkaart

Het noordelijke plandeel is volgens de Bodembelastingkaart aan te merken als 'verdacht gebied'. In de gebieden die verdacht zijn op ontplofbare oorlogsresten (OO) wordt geadviseerd om voorafgaand aan de (toekomstige) voorgenomen bodemroerende werkzaamheden vervolgstappen te ondernemen in de opsporing van OO. Voorafgaand aan de bodemwerkzaamheden die benodigd zijn voor de aanleg van de vereiste mitigerende maatregelen, zal aanvullend onderzoek naar OO plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw op het zuidelijke plandeel. Voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden in het noordelijke plandeel zal aanvullende onderzoek naar OO moeten plaatsvinden. Voor de gronden binnen de werkingsgebieden 'Wonen - Buitengebied' en 'Agrarisch met waarden - Landschap' is hiervoor een aanvullende regeling opgenomen in de vorm van het werkingsgebied 'Veiligheidszone - ontplofbare oorlogsresten'.

4.3 Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Heumen ligt het grootste deel van het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting voor resten uit alle perioden en mogelijk goede conservering.

In maart 2021 is door RAAP een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek) uitgevoerd in het zuidelijke plandeel (zie Bijlage 8).

Het doel van het archeologische bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied.

Naar verwachting is sprake van een goede conservering van archeologische resten. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied is ontgonnen voor de landbouw. Regelmatige landbouwkundige werkzaamheden resulteren meestal in een bouwvoor met een gemiddelde dikte van 30 tot 40 cm. Eventuele archeologische resten zullen tot die diepte verstoord zijn. Met name grondsporen kunnen onder de bouwvoor nog bewaard zijn gebleven. Hoofdzakelijk ter plaatse van de huidige straten zijn kabels, leidingen en riolering aanwezig. De ondergrond ter plekke zal verstoord zijn. De exacte diepte en omvang van deze verstoringen is niet bekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek blijkt dat binnen het onderzoeksgebied een rivierduin aanwezig is. De hogere delen van het duin bevinden zich in het centrum van het onderzoeksgebied. Onder een bouwvoor van circa 30 tot 40 cm is in de meeste boringen een (licht)bruingrijze tot geelbruine laag aanwezig. De aanwezigheid van een akkerlaag is niet uit te sluiten. In het pakket zijn in diverse boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat hoofdzakelijk om spikkels en kleine fragmenten houtskool en verbrande leem. Daarnaast is een sterk verweerd fragmentje baksteen/dakpan aangetroffen en een klein fragment verbrand natuursteen. De indicatoren zijn in de top maar ook op diepere niveaus in het duinzand aangetroffen. Er zijn geen cultuurlagen of vondstlagen herkend in de boringen. Wel zijn in twee boringen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een vegetatiehorizont op een dieper niveau in het duin.

Het zuiden en noorden van het onderzoeksgebied lagen naar verwachting op de flank van het rivierduin naar een lager en natter gebied, getuige de lemige laag in de ondergrond. Deze lemige laag is vrijwel in het gehele zuiden van het plangebied en niet onder de hogere delen van het rivierduin aangetroffen. Archeologische indicatoren zijn in deze laag niet aangetroffen. Mogelijk behoort deze komklei tot de Laag van Wijchen. De onderliggende grofzandige afzettingen behoren tot de Formatie van Kreftenheye.

Op basis van het verrichte onderzoek kan de hoge verwachting worden gehandhaafd voor het zuidelijk deel van het terrein. De verwachting voor het noordelijk deel van het terrein kan worden bijgesteld naar een middelhoge verwachting, aangezien een groot deel van het oorspronkelijk maaiveld is afgetopt. Echter kunnen archeologische resten nog niet geheel worden uitgesloten: diepere grondsporen en/of diepere niveaus kunnen nog wel aanwezig zijn. Op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart werden in het zuiden van het onderzoeksgebied mogelijk resten van de linie uit de 80-jarige oorlog verwacht. Deze verwachting kan worden bijgesteld naar een lage verwachting, aangezien uit onderhavig bureauonderzoek is gebleken dat de linie meer naar het zuiden, buiten het plangebied, kan worden geplaatst.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied (mogelijk) archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

De hoge archeologische verwachting van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijft op basis van het onderzoek gehandhaafd. Ter bescherming van de potentiële archeologische waarden in de bodem, is het werkingsgebied 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen.

Voor het noordelijke plandeel is de grens van het werkingsgebied afgestemd op de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' opgenomen dubbelbestemming.

4.4 Geluid

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gaan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane geluidsproductie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

Door Sweco is een onderzoek verkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 9 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de gemeentewegen de standaardwaarde ter hoogte van de werkingsgebied 'Wonen - Bebouwde kom' niet overschrijdt. Daarmee is aangetoond dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen voldoet aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsort.

Afhankelijk van de locatie van de tweede woning op het woonperceel aan de Schoonenburgseweg 19 dient rekening te worden gehouden met een overschrijding van de standaard- en grenswaarde ten gevolge van de N846. Vanwege de overschrijding van de grenswaarde van 60 L_{den} is in de planregels opgenomen dat de afstand tot de noordelijke kadastrale perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 20 meter. Op het gedeelte van het perceel waar het geluid hoger is dan de standaardwaarde van 50 L_{den} zullen maatregelen moeten worden afgewogen en een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels benodigd zijn om een goed woon- en leefklimaat aan te tonen. Hiervoor zijn de planregels van toepassing die zijn verbonden aan het op de verbeelding aangeduide werkingsgebied 'milieuzone - geluidaandachtsgebied'.

Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het zuidelijke plandeel. Het oprichten van een nieuwe woning op het woonperceel aan de Schoonenburgseweg is niet toegestaan aan de zijde van de provinciale weg en er gelden aanvullende voorwaarden als deze wordt gebouwd op het gedeelte waar het werkingsgebied 'milieuzone - geluidaandachtsgebied' van toepassing is.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect kwaliteit van de buitenlucht instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de buitenlucht;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl. volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de kwaliteit van de buitenlucht als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Met behulp van de NIBM-tool is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de kwaliteit van de buitenlucht altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Beoordeling

Door Sweco is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 10. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarde. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden uit het Bkl.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn. Ook biedt deze zonering duidelijkheid waar bij de projectie van nieuwe milieugevoelige activiteiten rekening mee moet worden gehouden. Naast wonen zijn dat onder meer scholen, kinderdagverblijven en ziekenhuizen.

Het ruimtelijk spoor ging onder de Wet ruimtelijke ordening uit van vaste richtafstanden op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (uit 2009). Die richtafstanden gelden vanaf een bepaalde activiteit tot rustig woongebied en gemengd gebied. Hierbij wordt rustig woongebied meer beschermd dan gemengd gebied.

De nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering uit 2024 werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen, zónder een lijst van activiteiten.

Beoordeling

Agrarische bedrijven in het aangrenzende buitengebied liggen op voldoende afstand en vormen geen belemmering voor de bouw van nieuwe woningen en de agrarische bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op de woningbouwontwikkeling binnen het plangebied. Het betreft de manege aan de Ewijkseweg 13 ten zuidwesten van het plangebied en de sportvelden ten westen van het plangebied.

Op het perceel van de manege staat een gesloten rijhal en is parkeergelegenheid aanwezig aan de straatzijde. Volgens de oude VNG-uitgave is de richtafstand 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid en stof. De kortste afstand tot de werkingsgebieden Wonen is ruim 160 meter. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de manege geen belemmering is voor de bouw van woningen en de nieuwe woningen geen beperkingen opleveren voor de manege.

De sportvelden zijn in gebruik bij voetbalvereniging Overasseltse Boys en zijn voorzien van verlichting. Voor sportvelden met verlichting geldt op basis van de oude VNG-uitgave een richtafstand van 50 meter voor geluid. Binnen deze afstand is de bouw van nieuwe woningen mogelijk. Om deze reden heeft Peutz een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 11.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen vanwege trainingsactiviteiten in de avondperiode langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus hoger zijn dan de gehanteerde richtwaarde van 50 dB(A). De overschrijding bedraagt ten hoogste 5 dB. In de dagperiode treden er zowel op wedstrijd- als trainingsdagen geen overschrijdingen op van deze richtwaarde.

De maximale geluidniveaus bedragen in de dagperiode op wedstrijddagen ten hoogste 78 dB(A) en op trainingsdagen ten hoogste 72 dB(A). In de avondperiode bedragen de maximale geluidniveaus als gevolg van trainingsactiviteiten op het meest nabijgelegen veld ten hoogste 71 dB(A), waarmee de aangehouden (standaard)waarde van 65 dB(A) wordt overschreden.

Doordat de geluidniveaus vanwege sportactiviteiten in de openlucht c.q. stemgeluid (grotendeels) van toetsing zijn uitgesloten, worden de bruidsschatbepalingen van het omgevingsplan en de standaardwaarden van het Besluit kwaliteit leefomgeving ten aanzien van het geluid van milieubelastende activiteiten niet overschreden. Door het opnemen van de toegestane etmaalwaarde in de planregels van het TAM-omgevingsplan geeft de gemeente aan dat zij de geluidbelasting ter plaatse aanvaardbaar vindt en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Omdat de etmaalwaarde lager is dan 53 dB(A) of het de woningen betreft waarvoor is bepaald dat een hogere geluidwering is vereist, wordt bij alle woningen voldaan aan de wettelijke binnenwaarde in geluidgevoelige ruimte(n) van 33 dB.

Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het wenselijk dat maatregelen worden genomen. Omdat het aanpassen van het stedenbouwkundig plan en zichtbeperkende geluidwerende voorzieningen niet wenselijk zijn, zullen de woningen waarop de (standaard)waarde wordt overschreden, moeten worden voorzien van voldoende geluidwering, en voor de indeling rekening moeten houden met het realiseren van een geluidluwe zijde met hieraan gesitueerde geluidgevoelige ruimten. Omdat op grond van het Bbl de minimale geluidwering 20 dB moet zijn, zijn in de planregels aanvullende beoordelingsregels opgenomen voor de woningen waarvoor een hogere geluidwering is vereist om te kunnen voldoen aan de wettelijke binnenwaarde in geluidgevoelige ruimte(n) van 33 dB.

Lichthinder

Vanwege de aanwezigheid van lichtmasten op sportpark De Passelegt is door Peutz een onderzoek uitgevoerd naar het invallende licht van de sportverlichting van het sportpark ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Daarvoor zijn op een avond in maart 2024 lichtmetingen verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 12.

Uit het onderzoek blijkt dat de verticale verlichtingssterkte niet meer dan 2 lux bedraagt, ruimschoots minder dan de na te streven grenswaarde van 5 lux.

Uit de verrichte lichtmetingen blijkt verder dat de lichtsterkte per armatuur vanwege meerdere armaturen van voetbalvereniging Overasseltse Boys significant hoger is dan de richtwaarde. Het betreft echter geen armatuur op het meeste nabijgelegen sportveld. Het is daarom niet per direct noodzakelijk om de armaturen te vervangen. Er is geen sprake van onevenredige hinder.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering levert geen belemmeringen op voor het TAM-omgevingsplan.

4.7 Externe veiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Bbl.

Beoordeling

Door Sweco is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage daarvan is als Bijlage 13 opgenomen. Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron.

Binnen een straal van 1,5 kilometer van het plangebied ligt één basisnetroute, namelijk de Maascorridor. Het plangebied ligt niet binnen het explosie- en brandaandachtsgebied van de Maascorridor.

Over de Maascorridor worden toxische stoffen vervoerd. Als gevolg van een ongewoon ongeval kunnen er gifwolken ontstaan. Een gifwolkaandachtsgebied kan enkele kilometers groot zijn en hangt af van het soort en hoeveelheid giftige stoffen die vrijkomen. Bij een besluit van een ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van een MBA is het gebied waar rekening moet worden gehouden als gevolg van een gifwolk begrensd tot 1,5 kilometer. Het plangebied ligt derhalve binnen het gifwolkaandachtsgebied van de Maascorridor. Hoofdstuk 4 van de rapportage in de bijlage bevat een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het maatgevend scenario als gevolg van een calamiteit op de Maascorridor is het scenario met toxische gaswolken. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken. Giftige gassen kunnen het binnenmilieu van een gebouw bedreigen. Een mechanische ventilatievoorziening moet daarom handmatig worden uitgeschakeld. Dit is een verplichting volgens artikel 4.124 lid 4 van het Bbl. Er zijn geen verdere (bouwkundige) maatregelen nodig.

Conclusie

Externe veiligheid vormt met inachtneming van het voorgaande geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.8 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

In juli 2024 is door Roelofs een water-, riolering- en peilenplan opgesteld. In de rapportage daarvan (zie Bijlage 14) is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Rivierenland en de gemeente Heumen). Uitgangspunt is dat met de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan geen slechtere waterhuishoudkundige situatie ontstaat.

Beoordeling

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater niet op het bestaande gemengde rioolstelsel worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met 38.836 m². De berekening daarvan is opgenomen in paragraaf 2.2 van het waterplan.

Op basis van de kenmerken van het gebied en de uitgangspunten voor de dynamische toetsing is berekend dat het T=100-scenario voor de middellange situatie maatgevend is voor de benodigde berging. De maatgevende wateropgave is 4.206 m³.

Er wordt voorzien in voldoende waterberging door de aanleg van wadi's in het groen binnen het woongebied, de aanleg van een greppel langs de Kruisbergsestraat in het noorden en een poel ten noordwesten van het plangebied. De totale waterberging in de wadi's is 785 m³ (zie tabel 2-4 in het waterplan). De totale waterberging in de poel en greppel is 3.443 m³ (zie tabel 2-5 in het waterplan). Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging binnen het plangebied en wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan de waterhuishouding.

Vuilwater

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. In het plangebied wordt vuilwaterriolering met voldoende capaciteit aangelegd die afvoert op het bestaande gemengde rioolstelsel van Overasselt.

Het gemengde riool in de Kruisbergsestraat aan de (noord)oostzijde van het plangebied wordt vervangen door een nieuw riool. Op het gemengde riool worden bestaande gemengde huisaansluitingen van de woningen aan de Kruisbergsestraat aangesloten. De openbare verharding wordt afgekoppeld op een nieuw hemelwaterriool dat naast het gemengde riool in de rijbaan van de Kruisbergsestraat wordt aangelegd.

Het bestaande drukrioolstelsel in de Zilverbergweg wordt opgeheven. Woningen langs de Zilverbergweg gaan in de toekomst rechtstreeks aansluiten op het nieuwe vrij verval riool in de rijbaan.

Conclusie

Met het voorgestelde rioleringsplan en de beoogde waterbergingsvoorzieningen wordt het nieuwe woongebied waterneutraal ontwikkeld.

4.9 Natuur

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Beoordeling

Door Natuurbalans - Limes Divergens is een quickscan beschermde natuur uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is als Bijlage 15 opgenomen. In de quickscan is beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Het Natura 2000-gebied 'Sint-Jansberg' ligt op circa 9 kilometer afstand, het meest nabij het plangebied. Op circa 11 km afstand liggen de Natura 2000-gebieden 'De Bruuk', 'Oeffelter Meent' en 'Rijntakken'. Verder liggen de Duitse Natura 2000-gebieden 'Vogelschutzgebiet Unterer Niederrhein', 'NSG Kranenburger Bruch' en 'Reichswald' binnen een straal van 20 kilometer van het plan.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen, is er in april 2025 door Sweco een stikstofberekening uitgevoerd met de AERIUS-Calculator versie 2024.1.3. Het resultaat van deze berekening staat in Bijlage 18.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunningsaanvraag bij het college van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is voor het aspect stikstofdepositie.

Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In voorliggend geval het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In het NNN/GNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het NNN/GNN kent geen externe werking.

Beoordeling

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk. Het plangebied ligt direct ten noorden van de Maas. De kortste afstand tot de ecologische verbindingszone die hier is aangeduid is 500 meter. Door de voorgenomen plannen binnen het plangebied in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Gelders Natuurnetwerk wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling

- Quicksan

Door Natuurbalans - Limes Divergens is in 2018 een quickscan beschermde natuur uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is als Bijlage 15 opgenomen. De quickscan flora en fauna heeft tot doel in te schatten of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die wettelijk een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De quickscan heeft uitgewezen dat destijds in het zuidelijke deel van het plangebied in één van de voormalige schuren een broedpaar steenuilen en een broedpaar kerkuilen aanwezig was. Voor een tweede schuur werd nader onderzoek naar eventuele broedgevallen van steenuilen aanbevolen. Ook werd vervolgonderzoek geadviseerd naar huismussen en vleermuizen, ter beoordeling van eventuele (negatieve) effecten van de ingreep en mogelijke mitigerende maatregelen.

Om negatieve effecten ten aanzien van broedvogels te voorkomen, dienen de werkzaamheden te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van aanwezige broedvogels (globaal 15 maart tot 15 juli). Het is verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Als het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om de ingreeplocatie voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te maken voor vogels om er te broeden.

- Nader onderzoek

Na de quickscan in 2018 is door Stichting Das & Boom het voorkomen van dassen vastgesteld. Ook is sinds 2018 de beschermde status van een aantal grondgebonden zoogdieren veranderd. Soorten als hermelijn en bunzing zijn nu beschermd. Vanwege deze wijzigingen is door Natuurbalans - Limes Divergens in 2021 gelijktijdig met het nader onderzoek veldonderzoek uitgevoerd naar

grondgebonden zoogdieren, waaronder das en kleine marterachtigen. De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 16 opgenomen.

Met het nader (veld)onderzoek is aangetoond dat het plangebied leefgebied is voor verschillende beschermde soorten. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

Vleermuizen

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen noch essentiële foerageergebieden aangetroffen. Wel zijn enkele essentiële vliegroutes aangetroffen van gewone dwergvleermuizen. Indien bomen en struiken ter plaatse van de vliegroutes worden gekapt of er wordt verlichting aangebracht, treedt schade op aan essentiële vliegroutes van gewone dwergvleermuis.

Schade aan vliegroutes van vleermuizen kan worden voorkomen door de bomen en struiken ter plaatse van de vliegroutes te sparen. Daarnaast dient bij het aanbrengen van verlichting rekening te worden gehouden met vleermuizen door het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting. Omdat naar verwachting schade optreedt aan vliegroutes is hiervoor ontheffing aangevraagd.

Grondgebonden zoogdieren

- Das

Het plangebied vormt leefgebied voor één mannetjesdas. Er zijn drie vaste verblijfplaatsen of rustplaatsen aanwezig, waaronder één hoofdburcht en twee bijburchten/vluchtpijpen. Ook zijn verspreid in het ingreepgebied wissels aanwezig die dienst doen als migratieroute naar omliggende gebieden. Door het slopen van de schuren, de kap van braamstruweel, hagen, heggen en bomen en het verdwijnen van extensief grasland gaat functioneel leefgebied verloren (foerageergebieden en migratieroutes) en wordt één vaste verblijf- of rustplaats van das vernietigd. Ook kan de ingreep leiden tot sterfte van individuen. De das dient te worden verhuisd naar een nieuw vergelijkbaar leefgebied met een burchtlocatie, struweelhagen, hoogstam fruitbomen en graslanden.

Voor de das is een ontheffing aangevraagd. Het projectplan behorende bij de aanvraag is opgenomen als Bijlage 17. Als onderdeel van deze aanvraag is voor een aantal agrarisch percelen ten noordwesten van het nieuwe woongebied een inrichtingsplan opgesteld. De betreffende gronden zijn onderdeel van het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

- Steenmarter

Steenmarter komt niet voor in het plangebied. Negatieve effecten op steenmarter als gevolg van de voorgenomen ingreep zijn daarmee uitgesloten.

- Bunzing

Tijdens het onderzoek naar kleine marters is een bunzing waargenomen nabij één van de voormalige schuren. Het plangebied vormt leefgebied voor bunzing. Het is niet uit te sluiten dat verblijfplaatsen van bunzing aanwezig zijn in het plangebied. Het plangebied vormt essentieel foerageer- en leefgebied voor bunzing. Door het slopen van de schuren, de kap van braamstruweel, hagen, heggen en bomen en het verdwijnen van extensief grasland gaat essentieel leefgebied van bunzing verloren.

Voor het verstoren en vernietigen van de verblijfplaats van bunzing is reeds ontheffing verleend en zijn mitigerende maatregelen genomen in november 2024. Om het leefgebied te mitigeren, zal het gebied ten noorden van het plangebied natuurvriendelijk worden ingericht waardoor leefgebied voor bunzing zal ontstaan. Op deze manier blijft voldoende leefgebied voor bunzing voorhanden.

- Hermelijn en Wezel

Hermelijn en wezel zijn niet waargenomen tijdens het onderzoek. Hermelijn en wezel komen niet voor binnen het onderzoeksgebied. Er is dan ook geen sprake van schade als gevolg van de ingrepen op hermelijn of wezel.

Broedvogels

- Huismus

Het plangebied vormt leefgebied voor 14 paar huismussen. Huismussen broeden in woonhuizen, onder dakpannen of in oude schuurtjes. Door de bouw van de woningen in het gebied wordt leefgebied van 12 - 14 paar huismussen vernietigd. Negatieve effecten kunnen worden beperkt

door o.a. het ophangen van nestkasten en het aanleggen van geschikt leefgebied. Geschikt leefgebied bestaat o.a. uit hagen, open kaal zand, struiken en ruige overhoekjes. De mitigerende en compenserende maatregelen moeten worden vastgelegd in een werkprotocol.

Voorafgaand aan de sloop van de schuren is reeds ontheffing verleend voor de huismusnesten.

- **Steenuil en kerkuil**

Het plangebied vormde de broedlocatie voor één paartje steenuilen en één paartje kerkuilen. Deze paren broedden in schuren nabij Zilverbergweg 48. Een tweede paar steenuilen gebruikt het gebied deels als essentieel foerageergebied. Rondom Overasselt zijn in totaal 7 territoria van steenuil aangetroffen. Door de bouw van de woningen in het gebied wordt leefgebied van steenuil vernietigd. Negatieve effecten kunnen worden beperkt door het aanleggen van geschikt leefgebied. Geschikt leefgebied bestaat uit struweelhagen, hoogstambomen, takkenhopen en extensief grasland.

Voor de nesten van steenuil en kerkuil in een voormalige schuur in het zuiden van het plangebied is reeds ontheffing verleend en zijn er mitigerende maatregelen genomen.

Conclusie

Door Natuurbalans - Limes is begin 2025 een ontheffingsaanvraag ingediend. Omdat op grond van wettelijke bepalingen geen activiteiten mogen worden uitgevoerd die negatieve gevolgen hebben op de natuur, kunnen er geen bodemwerkzaamheden plaatsvinden in het zuidelijke deel van het plangebied zolang de ontheffing niet is verleend. Om deze reden is er geen voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende TAM-omgevingsplan. De ontheffingsbeschikking wordt naar verwachting net voor en binnen korte tijd na vaststelling van dit TAM-omgevingsplan verwacht.

Voor de huismus dienen zowel tijdelijke voorzieningen voor tijdens de werkzaamheden, als permanente voorzieningen te worden gerealiseerd. Ter compensatie dienen 10 tijdelijke en 10 permanente voorzieningen te worden geplaatst. Dit in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten, neststenen, mussenpotten, huismustillen of vergelijkbare voorzieningen. De voorschriften die daarvoor gelden zijn opgenomen in het projectplan bij de aanvraag.

De nestlocatie van steenuil bij Kruisbergsestraat 16 blijft met het plan behouden, echter zal een deel van het leefgebied als gevolg van het plan verloren gaan. Om de nestlocatie functioneel te houden, zal leefgebied worden gecompenseerd. Het natuurvriendelijk in te richten gebied ten noorden van het plangebied (in de basis voor de das) zal tevens dienen als compensatiegebied voor steenuil. Op deze manier blijft voldoende geschikt leefgebied voorhanden en zal de functionaliteit van de nestlocatie niet verloren gaan. De habitateisen van kerkuilen komen deels overeen met die van steenuilen en dassen, zodat een gebied gecombineerd kan worden ingericht voor deze soorten.

Er is geen sprake van een toename van stikstofdepositie in beschermde natuurgebieden. Ook worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk niet aangetast.

4.10 Kabels en leidingen

In het noordoosten van het plangebied ligt een rioolleiding. Ter weerszijden van deze leiding geldt een bouwverbod over een breedte van 2,5 meter. Aan deze zone is het werkingsgebied Leiding - Riool toegekend.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Met het toevoegen van woningen neemt het aantal verkeersbewegingen toe. De vraag is of de huidige inrichting van de wegen voldoende is om het verkeer naar tevredenheid af te wikkelen.

Verkeersgeneratie

Allereerst is de verkeersgeneratie als gevolg van de bouw van 117 woningen bepaald. Op een maatgevende werkdag produceert de nieuwbouwwijk gemiddeld circa 780 verkeersbewegingen per weekdag (zie Onderzoek stikstofdepositie). De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning op het perceel aan de Schoonenburgseweg is hierin niet meegenomen. Per woning gaat het om maximaal 9 verkeersbewegingen per weekdag.

Ontsluiting

Voor de ontsluiting van de wijk naar de N846 zijn grofweg drie wegen beschikbaar. De Kruisbergsestraat, de Zilverbergweg en de Ewijkseweg. De route die het verkeer vanuit het nieuwe woongebied neemt, hangt af van het deelgebied.

Op basis van de gegevens uit het regionale model zijn de volgende aannames gedaan voor de toename van de verkeersbelasting op omliggende wegen:

- Intern (blijft binnen Overasselt): 20%
- Oost (A73/Heumen/Malden): 40%
- West (N324/A50/Nederasselt): 30%
- Noord (Hatert/Dukenburg): 10%

Op basis van de analyse van de verkeersgeneratie en -ontsluiting en de capaciteitsberekeningen, kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bestaande ontsluitingswegen rond het plangebied zijn voldoende toegerust om de toename van het verkeer te verwerken.
- De verkeersdruk op de N846 en Kasteelsestraat neemt niet dusdanig toe dat er doorstromingsproblemen te verwachten zijn.
- Er hoeven geen (aanvullende) verkeersmaatregelen te worden genomen om het verkeer vanaf de nieuwbouwlocatie te ontsluiten.

4.11.2 Parkeren

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, hanteert de gemeente de parkeerkencijfers, zoals opgenomen in de CROW.

Overasselt wordt aangemerkt als 'rest bebouwde kom', weinig stedelijk. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt het gemiddelde van de bandbreedte in de CROW aangehouden.

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2. Voor twee-onder-één-kap woningen is de parkeernorm 1,9. Voor overige koopwoningen (rij en hoekwoningen) geldt een parkeernorm van 1,7. Voor een beneden-bovenwoning (appartement) bedraagt de parkeernorm 0,7. Dit betreft woningen in het sociale segment of specifiek voor de doelgroepen starters en senioren.

De parkeernorm voor een grondgebonden huurwoning bedraagt 1,7 in de vrije sector en 1,3 bij sociale huur.

Voor alle woningtypen geldt een aanvulling van 0,3 per woning voor bezoekersparkeren.

Beoordeling

Aan de hand van de bouwmogelijkheden die worden geboden voor de bouw van nieuwe woningen is per cluster (zie afbeelding hieronder) een parkeerbalans gemaakt.



Overzicht woonclusters

Op het totaal van het aantal nieuw te bouwen woningen bestaat een theoretische parkeerbehoefte van 205,3 parkeerplaatsen. (zie Bijlage 2).

Primair is het uitgangspunt dat bij nieuwbouw parkeergelegenheid binnen het plangebied en daarbinnen zoveel mogelijk op eigen terrein moeten worden aangelegd. Daartoe worden nagenoeg alle benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied aangelegd. Het is in deze situatie echter niet mogelijk om alle parkeerplaatsen op eigen perceel of binnen het plangebied aan te leggen.

Dat is waar mogelijk (zoals bij de vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen) wordt de behoefte op eigen terrein ingevuld. Het overige parkeren en het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Binnen het plangebied worden op deze wijze 107 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is dus een tekort van 5,3 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Een berekening per cluster wijst uit dat dit tekort aanwezig is in het noordoosten van het nieuwe woongebied, bij de woningen in cluster 5B. Voor deze woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeerkoffer aan de Kruisbergsestraat en langsparkeren aan de Kruisbergsestraat. Op het drukste moment van de dag (doordeweekse avonden) is er momenteel voldoende vrije parkeerruimte beschikbaar om het tekort van 5,3 op te vangen. Het plan leidt daardoor niet tot een onacceptabele parkeerdruk op de openbare ruimte.

Er wordt één woning elders in het plangebied gebouwd, aan de Teunisbloemstraat (op het bestaande woonperceel aan de Schoonenburgseweg). Bewonersparkeren vindt in dit geval plaats op eigen terrein. Voor het bezoekersparkeren is voldoende ruimte op het eigen terrein danwel in de openbare ruimte.

Conclusie

Voor het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan. Aan deze regel wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen wordt ingediend.

Deze verplichting is ook van toepassing op de nieuwe woningen op de bestaande woonperceel aan de Schoonenbergseweg.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Het bevoegd gezag neemt een besluit over het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hiervoor dient de aanvraag in ieder geval gepaard te gaan van een beschrijving van:

- a. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 1. de fysieke kenmerken van het gehele project;
 2. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
- b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
- c. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is:
 1. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 2. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 3. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Beoordeling

M.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig?

Voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' (J11) uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Kolom 2 uit Bijlage V Ob is hierbij niet van toepassing, waarmee geen mer-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht: er is sprake van de bouw van woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen (kolom 3).

De resultaten van de m.e.r.-beoordeling zijn opgenomen in een aanmeldnotitie die als bijlage is opgenomen. Uit de aanmeldnotitie kan worden geconcludeerd dat het projectgebied niet in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status ligt. De voorgenomen activiteit leidt, gelet op de aard en omvang, niet tot nadelige milieugevolgen (aanzienlijke milieueffecten).

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Het college heeft voorafgaand aan de planologische procedure besloten dat er geen MER hoeft te worden uitgevoerd. De aanmeldnotitie die hieraan ten grondslag heeft gelegen is opgenomen als Bijlage 19.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene opzet

5.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling aan de Zilverbergweg en Kruisbergsestraat in Overasselt. Er worden in totaal maximaal 118 nieuwe woningen gerealiseerd.

Het TAM-omgevingsplan 'Overasselt, Zilverbergweg / Kruisbergsestraat' bestaat uit de volgende onderdelen:

5.1.2 De motivering

In de motivering (toelichting) is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu- en omgevingsaspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

5.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Heumen. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

5.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 5.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

5.1.5 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Heumen 2009' en 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het van rechtswege ontstane omgevingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende bouw- en gebruiksregels. Hierna worden deze werkingsgebieden met bijbehorende regels kort toegelicht.

Agrarisch met Waarden - Landschap

Gronden die worden ingezet voor mitigerende maatregelen voor de das zijn opgenomen binnen het plangebied. De functie van deze gronden is ongewijzigd. De gronden zijn en blijven aangewezen voor agrarisch gebruik met behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden. De inrichting van de gronden wordt afgestemd op het gebruik als leefgebied voor de das.

Tuin

Het werkingsgebied 'Tuin' is opgenomen voor de voortuinen op de bestaande en nieuwe woonpercelen. In beginsel dienen deze tuinen onbebouwd te blijven. Wel is het toegestaan om binnen het werkingsgebied 'Tuin' ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers, aan een woning te bouwen, mits wordt voldaan aan de bouwregels.

Verkeer

Alle openbare ruimte bestemd voor autoverkeer en parkeervoorzieningen is voorzien van het werkingsgebied 'Verkeer'.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met een maximale hoogte van 3 meter. Lichtmasten en verwijsborden mogen een hoogte van 10 meter hebben, speeltoestellen een hoogte van 4 meter.

Wonen

- **Bebouwde kom**

De in het plangebied voorkomende bestaande vrijstaande woningen en nieuw te bouwen woningen zijn voorzien van het werkingsgebied 'Wonen - Bebouwde kom'. Voor de inhoud van de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de bestemming 'Wonen' voor woningen in Overasselt.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte zijn 6 respectievelijk 11 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid.

De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 15 meter, mits de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 4 meter bedraagt.

In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Uitgangspunt is een bebouwingsvrije ruimte tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 meter. Daar waar de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens in de bestaande situatie al kleiner is dan 2,5 meter, wordt deze afstand als minimaal toelaatbaar aangehouden. De afstand van 2,5 meter mag aan één kant worden verminderd tot 0 meter, mits het betreffende deel van het hoofdgebouw minimaal 3 meter achter de voorgevel, of het verlengde daarvan, van het hoofdgebouw wordt opgericht én de goot- en bouwhoogte niet meer dan 3 respectievelijk 6 meter bedragen.

Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale bouwhoogte van één bouwlaag en een 'vrije' situering binnen het bouwvlak. De bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning en/of het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen. Bovendien geldt voor alle bebouwing tezamen een maximum bebouwingspercentage van 60%. Deze bepalingen vullen elkaar aan. Opgemerkt dient te worden dat het bebouwingspercentage voor het gehele bouwperceel van de woning geldt; dat wil zeggen het gedeelte van het bouwperceel met het werkingsgebied 'Wonen - Bebouwde kom'. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn geen bijgebouwen of overkappingen toegestaan en geldt een bebouwingspercentage van 100%.

- **Buitengebied**

Het perceel Schoonenburgseweg 19 is onderdeel van het plangebied omdat naast de bestaande woning binnen het bestaande woonperceel een tweede woning is toegestaan. Voor dit perceel is vanwege de ligging in het buitengebied aangesloten bij de bouw- en gebruiksregels die gelden voor woonpercelen in het buitengebied.

- **Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, bed & breakfast en kamerverhuur**

Naast de woonfunctie is het onder voorwaarden toegestaan in een woning of een bijbehorend bijgebouw een aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur uit te oefenen. Belangrijkste voorwaarde is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie op het perceel blijft.

Verder moet worden voldaan aan de volgende vastgestelde regels:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd, waarbij:
 1. de woning moet blijven voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 2. maximaal 40% van de vloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijgebouwen mogen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, bed & breakfast en kamerverhuur met een maximum van 50 m² in de bebouwde kom en 100 m² in het buitengebied;
- b. 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 gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- c. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. er geen onevenredige verstoring plaatsvindt in de voorzieningenstructuur van de wijk of de kern;

- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- f. er zijn geen etalages, vitrines en lichtreclames zijn;
- g. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de Besluit activiteiten leefomgeving;
- h. er geen bedrijfsmateriaal buiten op het perceel opgeslagen wordt;
- i. er gelijktijdig niet meer dan twee medewerkers aanwezig zijn.

Waarde - Archeologische verwachting 1

Voor de inhoud van dit artikel is aangesloten bij het gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische (verwachtings)waarde. Via de aanwijzing als apart werkingsgebied worden archeologische waarden in het TAM-omgevingsplan beschermd. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting (zie ook par. 4.3), waarvoor het werkingsgebied 'Waarde - Archeologische verwachting 1' is opgenomen.

Voor de gronden met dit werkingsgebied geldt dat bij bodemversturende activiteiten vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen. Bij bodemverstoringen boven een oppervlakte van 200 m² en een diepte van 0,40 meter. Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarde niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Leiding - Riool

De voor 'Leiding -Riool' aangewezen gronden zijn naast de daar toegestane functies mede bestemd voor een rioolleiding. Op of in deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aanwezige leiding.

Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen ten behoeve van de overige toegestane functies op deze gronden, mits advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een veilige ligging van de leiding is gewaarborgd doordat een omgevingsvergunning is vereist voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Ook hierbij heeft de leidingbeheerder een adviserende rol.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

De gemeente Heumen heeft de te ontwikkelen gronden van het plangebied in eigendom. Door als gemeente de gronden in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk tegen een marktconforme prijs te leveren, wordt ook voldaan aan het vereiste van kostenverhaal. Er hoeft dan geen separaat exploitatieplan te worden opgesteld. Gemaakte kosten ten behoeve van de grondexploitatie zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs van de bouw kavels.

De grondexploitatie van de gemeente toont aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. De gemeente kan dus via gronduitgifte al haar kosten verhalen. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van anderszins vast te leggen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Participatie

In eerste instantie zijn inwoners via de gebruikelijke kanalen (huis-aan-huis krant, brief omwonenden, website) op de hoogte gebracht van de woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Inwoners zijn in de gelegenheid gesteld om ideeën in te brengen of mee te denken over de stedenbouwkundige visie die opgesteld is voor dit bestemmingsplan. Vanwege de coronapandemie is de participatie van inwoners op twee manieren digitaal georganiseerd:

1. Alle informatie over het project is gedeeld op de website www.heumenpraatmee.nl. Er is een aparte projectpagina ingericht waar inwoners de voortgang van het project konden volgen en werd er op gezette momenten door de gemeente om inbreng van inwoners gevraagd.
2. Voor inwoners die meer betrokken wilden zijn bij de planvorming, is een meedenkgroep ingericht. Deze groep kon meedenken over de stedenbouwkundige opzet, het woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte.
3. Eind 2024 is er een brede informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle betrokken en inwoners van Overasselt.

In iedere stap, vanaf de start tot aan de vaststelling van de stedenbouwkundige visie, zijn inwoners, meedenkgroep en belanghebbenden geconsulteerd. Waar mogelijk is de inbreng verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

6.2.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap. De uitkomsten van het overleg met deze bestuursorganen en instanties worden hieronder samengevat.

Samenvatting advies provincie Gelderland d.d. 22 juli 2021

In het voorontwerp spelen provinciale belangen een rol, met name in relatie tot wonen. Deze belangen waren volgens de provincie nog onvoldoende toegelicht in het plan.

De volgende concrete adviezen werden gegeven:

1. De categorieën en prijsklassen duidelijker te definiëren in de toelichting van het plan.
2. Te overwegen om een fasering aan te brengen en de differentiatie van de woningen op te nemen in de regels van het plan.

3. Meer inzicht te geven in de relatie tussen koopkracht en NHG-grens in de Overasseltse situatie.
4. De ambitie om circulair te bouwen verder uit te werken.
5. Te overwegen om de maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie, water en groen te borgen in het plan en inzicht te geven in de manier waarop de biodiversiteit wordt versterkt.

Reactie

Ad 1. In de paragrafen 3.3.2 Woondeal Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en 3.4.2 Woonbeleid gemeente Heumen 2024-2030 is het indicatieve woningbouwprogramma voor de kern Overasselt opgenomen. Daaruit blijkt dat volledig conform de in de Woondeal 2.0 vastgelegde differentiatie wordt gebouwd, te weten 41 sociale huur (is 35%), 37 betaalbare koop (is 31%) en 40 (is 34%) dure koop.

Ad 2. Het is de bedoeling om het plan in circa 4 fases, verdeeld over een periode van 4 à 5 jaar uit te voeren. Deze fasering (met verplichting tot afname van de bouwrijpe grond) is opgenomen in de met de ontwikkelaar die het gehele plangebied gaat bebouwen gesloten samenwerkings- en bouwclaimovereenkomst. Met het oog op de gewenste flexibiliteit wordt het advies om de fasering op te nemen in de planregels niet overgenomen. Het vastleggen in de planregels zou een belemmering kunnen betekenen voor het inspelen op zich wijzigende (markt)omstandigheden.

Ad 3. De in de Woondeal als grens gehanteerde prijs voor betaalbare woningen van € 405.000 (prijsspeil 2025) is voor veel kopers, en dan met name starters, inderdaad niet haalbaar. Dit is in Overasselt niet wezenlijk anders dan elders in de regio, met dien verstande dat het inkomensniveau in Overasselt wat hoger is dan gemiddeld in de rest van de regio. Wat hier van zij, de huidige woningprijzen zijn een gevolg van het feit dat vraag en aanbod niet met elkaar in evenwicht zijn. De gemeente kan daar niet veel invloed op uitoefenen en er wordt geen aanleiding gezien in dit plan af te wijken van hetgeen in de Woondeal aan afspraken is vastgelegd.

Ad 4. Het is niet gelukt met de ontwikkelaar die alle bouwgrond af gaat nemen afspraken te maken over circulariteitsmaatregelen die uitstijgen boven de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Gelet op het uitgangspunt dat het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) uitputtend is, is er geen ruimte om in het omgevingsplan regels ter zake van circulariteit op te nemen.

Ad 5. Zoals in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie is aangegeven zijn klimaatadaptatie, groen en de bevordering van biodiversiteit uitgangspunten voor het planontwerp geweest. Het plan biedt mogelijkheden en ruimte om invulling te geven aan deze uitgangspunten, maar legt geen uitvoeringsverplichting op. Dat achten wij ook niet wenselijk en niet mogelijk.

Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid d.d. 27 juli 2021

Conform de aanbeveling van de veiligheidsregio is paragraaf 4.7 Externe veiligheid opgenomen. De conclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw. Bij de planopzet is rekening gehouden met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bij het bouwen woonrijp maken zal aandacht zijn voor een toereikende bluswatervoorziening, zoals aanbevolen.

Alle overige aanbevelingen en aandachtspunten zijn voor kennisgeving aangenomen.

Advies Waterschap Rivierenland d.d. 6 augustus 2021

Bij het toegestuurde voorontwerpbestemmingsplan was een door adviesbureau Econsultancy opgestelde watertoets d.d. 25 mei 2021 gevoegd. In haar advies heeft het waterschap verschillende aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het waterhuishoudingsplan meegegeven. In de periode daarna is meerdere malen uitvoerig overleg gevoerd met het waterschap over de opstelling van het waterhuishoudingsplan voor het plangebied. Het waterschap heeft aangegeven daarmee in te kunnen stemmen. Een schriftelijke bevestiging daarvan is echter niet ontvangen.

6.2.3 Procedure

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan.

Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente.

Het omgevingsplan wordt vervolgens, al dan niet na het doorvoeren van aanpassingen, vastgesteld door de gemeenteraad.