



Gemeente West-Betuwe
t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

Utrecht, 4 oktober 2023
ons kenmerk: SR230326
betreft: Principeverzoek diverse locaties Heukelum

Geacht college,

Wij verzoeken u medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkelingen en bestemmingswijziging in het buitengebied van Heukelum aan vijf verschillende locaties aan de Dwarsweg, Groeneweg, Achterweg en Nieuweweg. In voorliggende notitie lichten we de beoogde transformatie van deze gebieden nader toe.

Het beoogde plan ziet toe op de herbestemming van deze terreinen naar een combinatie van 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Tuin'. Per locatie in dit principeverzoek kunnen één of meerdere woningen worden gerealiseerd. Het exacte aantal en de invulling per locatie hebben we in dit principeverzoek nog slechts indicatief en als eerste idee aangegeven. Op dit moment zijn deze ontwikkelingen strijdig met het geldige bestemmingsplan.

Deze percelen hebben op dit moment een combinatie van de bestemmingen 'Natuur', 'Sport' en/of 'Agrarisch met waarden – Natuur-en landschapswaarden'. Binnen het geldige bestemmingsplan is er geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor deze bestemmingen om deze om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Hiernaast voorziet het beoogde plan voor één van de locaties in het splitsen van een woonkavel om daar twee woningen mogelijk te maken, maar bevat het bestemmingsplan hier geen afwijkingsmogelijkheid voor. Het beoogde plan voorziet in het mogelijk maken meerdere woningen op diverse locaties waardoor er wordt aangesloten op de huidige woningvraag.

Omdat het voornemen niet passend is binnen het huidige bestemmingsplan motiveren we in deze notitie waarom het in onze optiek passend is medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan.

Ligging plangebied

Op de navolgende afbeelding zijn de liggingen van de beoogde ontwikkelingen aangegeven.



Globale ligging plangebied, planlocatie rood omcirkeld (bron: Buro SRO).

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van Heukelum. Het dorp heeft circa 2.390 inwoners en maakt deel uit van de gemeente West-Betuwe. De locaties zijn gelegen in de nabijheid van de kern van Heukelum. Op en rond de planpercelen zijn er voornamelijk agrarische functies, natuur, sportvoorzieningen en woningen aanwezig.

De planlocaties zijn als volgt:

- Locatie 1, Nieuweweg tegenover 2 - 4 (Perceel D33)
- Locatie 2, Dwarsweg tussen 21 en 23 (Perceel D759)
- Locatie 3, Groeneweg naast 5 (Perceel D387+D388)
- Locatie 4, Groeneweg 6 (Perceel D469)
- Locatie 5, Achterweg achter 57 - 65 (Perceel D433)

Huidige context en beoogde ontwikkeling per locatie

Locatie 1, Nieuweweg tegenover 2 - 4

Context

Samen met de omliggende gronden vormt dit perceel een open weidelandschap. Het lint de Nieuweweg voert langs de lange westzijde van dit perceel en is een ontsluitingsroute van het dorp. De zijde van het lint tegenover de planlocatie is bebouwd met vrijstaande woningen van één laag met kap. Zowel het lint als de landschappelijke verkaveling maken een knik, zodat het plangebied een gekromde vorm heeft. Vanaf het lint is er zicht op het open landschap. Aan de zuidzijde wordt deze openheid met bospercelen begrensd en aan de oostzijde met een afschermdende boomrij.



Impressie deelgebied 1 (Bron: Google Streetview)



Beoogde ontwikkeling

Het voorstel is om hier woningen te ontwikkelen met aandacht voor de openheid en het contact tussen lint en landschap. Geen lintbebouwing dus die het zicht op het landschap dichtzet. We kiezen juist voor enkele kleine clusters van woningen rond een gezamenlijk erfje. Tussen die clusters laten we grote open ruimten groen en onbebouwd waarover zicht op het landschap blijft bestaan. De locaties daarvan stemmen we af op de bestaande woningen aan de overzijde van de weg. In het voorstel zijn de clusters ingevuld met twee tot drie vrijstaande woningen. Binnen deze opzet is een invulling met andere woningtypen, bijvoorbeeld kleine rijwoningen in 'schuurvolumes' ook goed denkbaar. Naast een gezamenlijk erfje krijgt ieder cluster ook een passend landschappelijk element aan de voorzijde, zoals een boomgaardje, een weide met een grote landschappelijke boom of een bloemenweide. Zo bestaat het beeld aan het lint niet alleen uit privévoortuinen maar ook uit landschappelijke elementen die zich onderscheiden van het omliggende open landschap.



Locatie 2, Dwarsweg tussen 21 en 23

Context

Dit perceel ligt aan de Dwarsweg, een lint ten zuiden van de kern. De Dwarsweg kenmerkt zich hier door woonbebouwing aan beide zijden van de weg. Dit zijn overwegend tweekappers en vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. De woningen staan op ruime kavels en op ruime, wisselende afstand van elkaar. Aan de noordoostzijde van de locatie zijn de vrijstaande percelen minder diep en grenzen ze aan het open landschap. Ter plaatse van het planperceel zijn er diepere percelen met een meer besloten inrichting van bomenrijen en bospercelen. Het planperceel zelf is diep en heeft aan de randen en aan de voorzijde een besloten inrichting met forse bomenrijen en boomgroepen. Hierdoor heeft het een wat afgezonderd karakter. Verder is het perceel open. Momenteel zijn er twee agrarische opstallen aanwezig. Het gebied maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur én van de kernrandzone



Impressie deelgebied 2 (Bron: Google Streetview)



Beoogde ontwikkeling

Hoewel het perceel zeer diep is, is het niet passend om tot diep in het gebied te bouwen. In het voorstel sluiten we daarom met de bebouwingsgrens aan op de bebouwing in de directe omgeving. Dit is ongeveer tot waar de huidige agrarische opstallen zich bevinden. We zien ruimte voor twee woningen aan de straat en één volume daarachter. Het is van belang om de bebouwing niet te verstoppen maar te tonen aan en oriënteren op het lint. Het besloten karakter aan de voorzijde maken we daarom meer open. Hier stellen we twee woningen voor op vergelijkbare afstand van het lint als de aangrenzende woningen. De hoofdwoning staat met de kap evenwijdig aan het lint en heeft een voortuin. De andere woning refereert aan een agrarische bijgebouw en staat in de landschapsrichting met de korte zijde naar het lint. Voor deze woning stellen we een boomgaardje voor zodat er ook landschappelijk een kwaliteitsverbetering ontstaat. Op de kop van het gezamenlijke erf staat het derde volume. Een schuurvolume met ruimte voor kleine rijwoningen. Net als de twee vrijstaande woningen toont dit volume zich aan het erf en aan het lint. Parkeren vindt voor de vrijstaande woningen plaats op eigen terrein. Voor de rijwoningen voorzien we een groene boomgaard waarin op een ontspannen wijze ruimte is voor circa 10 groene parkeerplaatsen.



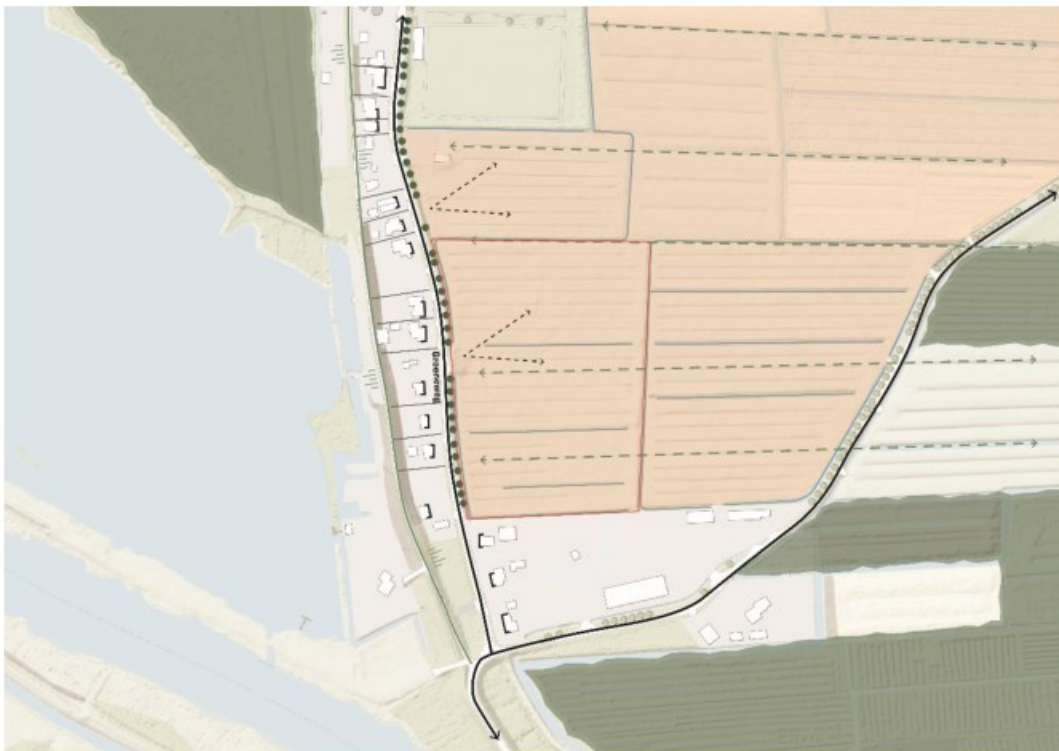
Locatie 3. Groeneweg naast 5

Context

Deze locatie ligt in de hoek van de Groeneweg en de Dwarsweg op afstand ten zuidwesten van de kern. De Groeneweg is een bebouwingslint met aan één zijde lintbebouwing. De Dwarsweg is een landweg waarlangs over het algemeen geen bebouwing aanwezig is. Op deze hoek is er echter sprake van een bebouwd terrein met enkele woonpercelen en een bedrijfsperceel. De noordrand van dat bebouwde terrein grenst aan de planlocatie en is daarvan met een bomenrij afgeschermd. De locatie ligt aan de zijde van de Groeneweg waar er geen lintbebouwing aanwezig is en vormt een open landschap met oostwestgerichte ka-velslagen en sloten. Vanaf het lint is er zicht op dit open landschap. Dit zicht wordt beëindigd door de bomenrij langs de Dwarsweg.



Impressie deelgebied 3 (Bron: Google Streetview)



Beoogde situatie

Het voorstel is om hier, vergelijkbaar met het voorstel voor locatie 1, woningen te ontwikkelen met aandacht voor de openheid en het contact tussen lint en landschap. Ook hier geen lintbebouwing dus die het zicht op het landschap dichtzet, maar juist weer enkele kleine clusters van woningen rond een gezamenlijk erfje. Tussen die clusters laten we groten open ruimten groen en onbebouwd waarover zicht op het landschap blijft bestaan. In het voorstel zijn de clusters afwisselend ingevuld één of twee bouwvolumes die steeds een andere woningtypologie bevatten. Zo is er één perceel aan de noordzijde met één vrijstaande woning, herbergt het centrale perceel twee vrijstaande woningen en passen we op het zuidelijke perceel een vrijstaande woning met daarbij een 'schuurvolume' met kleine rijwoningen toe. Naast zicht op het landschap tussen de clusters door is er ook over de erfjes zelf steeds sprake van een doorzicht.

Het onderscheid in woningtypen is in dit voorstel nog indicatief. Binnen het concept van bebouwde clusters rond een erfje met doorzichten kan hierin nog op flexibele wijze gevarieerd worden. Naast een gezamenlijk erfje krijgt ieder cluster, net als bij locatie 1 ook een passend landschappelijk element aan de voorzijde, zoals een boomgaardje, een weide met een grote landschappelijke boom of een bloemenweide. Zo bestaat het beeld aan het lint niet alleen uit privévoortuinen maar ook uit landschappelijke elementen die zich onderscheiden van het omliggende open landschap.



Locatie 4, Groeneweg 6

Context

Deze locatie ligt ten westen van het dorp, aan de bebouwde zijde van het lint Groeneweg. De bebouwing bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen van één laag met kap. De kaprichting, bouwperiode en situering van de bebouwing op het perceel wisselt sterk aan dit lint. De Appeldijk voert achter de lintpercelen langs. Daarachter ligt een groot natuur- en waterbergingsgebied in de bocht van de Linge. Het plan-perceel heeft al een woonbestemming en maakt deel uit van de lintpercelen aan de Groeneweg. Het perceel is aanmerkelijk groter dan de meeste woonpercelen aan deze weg. Er is momenteel één woning aanwezig. Een groot deel van het perceel is onbebouwd en zowel aan de zuidrand als de noordrand bevindt zich bebouwing in de vorm van een schuur. Tegenover de planlocatie ligt er aan de overzijde van het lint een parkeerterrein dat bij de aangrenzende sportvelden hoort.



Impressie deelgebied 4 (Bron: Google Streetview)



Beoogde situatie

Het perceel is dermate groot ten opzichte van de overige percelen aan het lint dat er bij sloop van de noordelijke schuur nog prima ruimte is voor twee vrijstaande woningen. De bestaande woning en de zuidelijke schuur kunnen daarbij behouden blijven. De twee nieuwe woningen komen in het voorstel in dezelfde rooilijn te liggen als het teruggesprongen deel van de te behouden woning. Zo ontstaan er hier ruime voortuinen en kan het beeld aan het lint groen blijven. De woningen komen op afstand van de bestaande woning te liggen zodat deze woning een grote tuin blijft houden. Met deze opzet ontstaat er een passende overgang naar de aangrenzende noordelijk woning die weer dichterbij de weg staat.



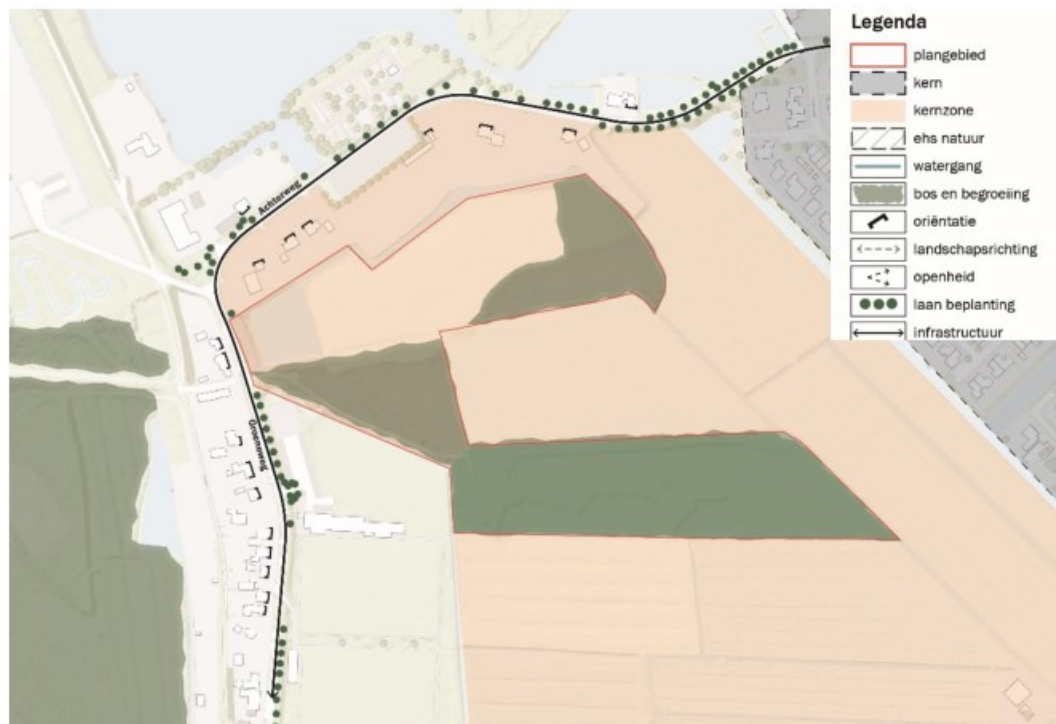
Locatie 5, Achterweg achter 57 – 65

Context

Deze locatie ligt ten westen van het dorp, achter de woonpercelen van het bebouwinglint Achterweg. Het is een grote locatie omgeven door veel opgaand groen. Dat groen bestaat uit erfbeplanting rond de aangrenzende woonpercelen en het sportgebied, maar ook uit bospercelen op de locatie zelf. Het noordelijk deel van de locatie is juist een grote aaneengesloten weide. Aan de westzijde ligt een waterplas binnen de grenzen van het plangebied. Aan de oostzijde dringt het open landschap het plangebied binnen en wordt het geflankeerd door bospercelen aan weerszijden. De locatie ligt in zijn geheel in de kernrandzone, aan de oostzijde bevindt zich de bebouwingrand van het dorp.



Impressie plangebied 5 (Bron: Google Streetview)



Beoogde situatie

Vanwege de omvang en de enigszins verscholen ligging van het gebied door het vele opgaande groen is een invulling met zeer ruime kavels met vrijstaande woningen hier passend. In het voorstel plaatsen we de kavels achter een buffer met de aangrenzende woonpercelen aan de Achterweg. Die buffer bestaat uit een brede waterpartij in aansluiting op de bestaande waterplas. De woningen komen met de achtertuinen aan dit water te liggen. Aan de voorzijde worden ze ontsloten met een smal woonpad dat de contouren van de omliggende erfgrenzen en bospercelen volgt.



Beleidskader

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 20112' (vastgesteld op 9 oktober 2012). De navolgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden waar de beoogde transformaties zijn voorzien hebben de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Sport', 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en 'Natuur'. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen en bijgebouwen. Gronden aangewezen voor 'Sport' zijn bestemd voor het uitoefenen van sportactiviteiten met de daar bijbehorende voorzieningen. Bij de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' is het normaliter enkel mogelijk om deze bestemde gronden te gebruiken voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en de instandhouding van de landschappelijke- en natuurwaarden. Als laatst zijn gronden bestemd voor 'Natuur' enkel voor het behoud en ontwikkeling van de landschappelijke- en natuurwaarden.

Hiernaast gelden er de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 4', 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om de mogelijke archeologische waarden te beschermen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' binnen een van de deellocaties. Ten slotte gelden er meerdere gebiedsaanduidingen waarmee het gebruik van de locaties aangescherpt wordt.

De ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk met dit bestemmingsplan. Per locatie zal de bestemming deels moeten gewijzigd naar een bestemming toegesneden op de beoogde ontwikkeling.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvoorraad of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, vanaf 12 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Wanneer de gemeente voor alle locaties in dit principeverzoek besluit medewerking te willen verlenen zal het woningaantal meer dan 12 bedragen. Als deze ontwikkelingen worden gezien als één gezamenlijke ontwikkeling zal gemotiveerd moeten worden dat de behoefte er is en dat dit niet binnen bestaand stedelijk gebied plaats kan vinden. Aangezien de gemeente West-Betuwe in haar omgevingsvisie aangegeven heeft dat er binnen behoefte is aan de uitbreiding van de bestaande woningvoorraad met minstens 2.200 woningen is de behoefte duidelijk aanwezig en kan het voorgenomen initiatief hieraan bijdragen.

Aangezien de ontwikkelingen allemaal aansluiten om direct omliggende bebouwing en er in de kern zelf geen ruimte is voor inbreiding kan dit naar verwachting goed gemotiveerd worden. Daarnaast is het zo dat deze ontwikkelingen ruimtelijk gezien ver van elkaar liggende locaties zijn die geen onderlinge samenhang vertonen. Het principeverzoek is ook bedoeld om per locatie bij de gemeente te polsen of ze medewerking wil verlenen en niet per sé voor deze ontwikkeling als geheel. Het zijn in feite dus vijf versnipperde die ruimtelijk niet met elkaar samenhangen. Het is dus ook heel aannemelijk op deze locaties niet als één samenhangende ontwikkeling te zien, maar juist als afzonderlijke ontwikkelingen. In dat geval zal er niet nader getoetst hoeven te worden aan de ladder.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie is in 2018 vastgesteld. Het doel van de visie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De 7 Gelderse ambities uit de omgevingsvisie zijn in een notendop:

- **Energietransitie:** In 2050 is Gelderland klimaatneutraal.
- **Klimaatadaptatie:** In 2050 is Gelderland klimaatbestendig.
- **Circulaire economie:** Wij willen de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn.
- **Biodiversiteit:** In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland.
- **Bereikbaarheid:** In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme en duurzame manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal.
- **Vestigingsklimaat:** In 2050 halen we maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten en zijn alle werklocaties in Gelderland ingericht.
- **Wonen en leefomgeving:** Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal en passend bij de behoefte.

Specifiek ten aanzien van het wonen is in de omgevingsvisie de volgende ambitie opgenomen:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Hiervoor gaat de provincie in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. De provincie heeft specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken. De provincie stimuleert innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

De Omgevingsverordening Gelderland is op 31 maart 2021 vastgesteld en in februari 2022 voor het laatst geactualiseerd. In de omgeving van het plangebied ligt het Gelders natuurnetwerk. Ook valt het plangebied binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten hiervan mogen niet worden aangepast. Veder liggen de plangebieden op korte afstand van zogeheten 'Natte landnatuur' waarbij deze niet beschadigd mag worden.

Met de voorgestelde plannen wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het gebied. In de nadere uitwerking kan dit nog verder gewaarborgd worden. Dit in combinatie met het feit dat de plannen bijdragen aan de woonambities uit de provinciale omgevingsvisie maakt dat de planvoornemens aansluiten op dit provinciale beleid.

Haalbaarheidsaspecten

In deze paragraaf beschrijven we de diverse milieu-planologische haalbaarheidsaspecten. Dit om een eerste inzicht te geven in welke aspecten er hier een rol spelen en mogelijk kansen of belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Op onderdelen zal nader onderzoek nodig zijn. Dat komt bij een positief antwoord op dit principeverzoek aan bod bij de verdere planuitwerking.

Milieueffectrapportage

Omdat met de potentiële planontwikkeling de bouw van nieuwe woningen wordt beoogd, is het aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in D11.2, onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage. Het blijft echter onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waarmee volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bodem

Deelgebieden 1 t/m 3 en 5 hebben een combinatie van bestemmingen zoals Natuur, Sport en Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Deelgebied 4 heeft de enkelbestemming 'Wonen - 1'. Het beoogde plan voorziet de herbestemming naar Wonen – 1 en Wonen – 2, waardoor er sprake is van een gevoeliger bodemgebruik voor alle locaties exclusief locatie 4. Voor deze locaties zal in de nadere planuitwerking met een verkennend bodemonderzoek onderzocht moeten worden of de bodem geschikt is voor de nieuwe functie wonen. Hoewel locatie 4 reeds een woonbestemming heeft zullen er hier bij het realiseren van de woning ook bodemwerkzaamheden plaatsvinden en is er hier mogelijk een asbest dak aanwezig. Ook voor deze locatie zal daarom een verkennend bodemonderzoek plaats moeten vinden.

Geluid

De plangebieden liggen aan de Achterweg, Dwarsweg, Groeneweg, Kerkweg en de Nieuweweg. Deze wegen hebben voornamelijk een snelheidsregime van 60 km/u. De beoogde ontwikkeling maakt geluidsgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder mogelijk. Daarmee is bij de nadere uitwerking van de plannen een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk. Uit het akoestisch onderzoek zal volgen of er maatregelen nodig zijn om aan het gemeentelijke geluidbeleid te voldoen

Milieuzonering

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Derhalve dient er beoordeeld te worden of omliggende milieubelastende activiteiten invloed hebben op het woon- en leefklimaat bij de woningen en omgekeerd of deze activiteiten niet belemmerd worden als gevolg van het plan.

In de omgeving van deelgebieden 1/2 zijn geen milieubelastende bedrijven aanwezig. Er zijn wel agrarische landbouwbedrijven aanwezig in de omgeving van de woningen die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. In de nadere uitwerking zal moeten worden gewaarborgd dat dit niet het geval is. De deelgebieden 3 t/m 5 zijn gelegen in de nabijheid van bestaande bedrijfsactiviteiten. Gezien de huidige planologische situatie zijn er al woningen aanwezig dicht bij deze bedrijfsbestemmingen, waardoor er geacht wordt dat het aspect milieuzonering geen probleem vormt voor het beoogde plan. Wanneer de plannen, bij een positief besluit op dit principeverzoek, nader uitgewerkt worden zal dit nader gemotiveerd dienen te worden.

Luchtkwaliteit

Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen draagt het initiatief 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Water

De deelgebieden zijn in de huidige situatie voornamelijk onverhard. De beoogde ontwikkelingen zien toe op de aanleg van nieuwe verhardingen en bebouwing. De nieuwe ontwikkeling ziet toe op enerzijds de sloop van bestaande bebouwing, maar anderzijds het realiseren van nieuwe woningen met bijbehorende terreinverharding en voorzieningen. Afhankelijk van de definitieve planuitwerking is de verwachting dat de hoeveelheid verharding als gevolg van deze ontwikkeling toeneemt. In dat geval kan er watercompensatie nodig zijn. Ook zal er bij de planuitwerking uiteraard rekening moeten worden gehouden met infiltratie, afwatering en riolering, maar deze aandachtspunten vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid.

De beoogde bebouwing in deelgebied 4 komen deels te liggen binnen de gronden met een dubbelbestemming Waterstaat Waterkering. In beginsel mogen hier geen gebouwen worden gebouwd. Hiervan kan onder voorwaarden echter afgeweken worden. De voorwaarde houdt in dat er slechts gebouwd mag worden als de belangen van de waterkering niet worden geschaad en dit met een watervergunning is geborgd. Gezien het feit dat er reeds bebouwing binnen de zone aanwezig is en er al een woonbestemming van kracht is vormt dit aspect naar verwachting geen belemmering.

Cultuurhistorie

De plangebieden maken deel uit van de Nieuw Hollandse Waterlinie. Volgens het parapluplan 'Buitengebied Nieuwe Hollandse Waterlinie' maakt het gehele project deel uit van de zogeheten 'verdichtingsvelden'. Hierbij wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt mits er voldaan wordt aan de ontwerprichtlijnen Nieuw Hollandse Waterlinie. In de nadere planuitwerking, bij positief besluit op dit principeverzoek, zal er met de ontwerprichtlijnen rekening dienen te worden gehouden en zal gemotiveerd moeten worden hoe dit is gedaan. In beginsel wordt er verwacht dat het beoogde plan niet belemmerd zal worden door het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

De deelgebieden hebben een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingen'. Dit houdt beperkingen in ten aanzien van de te realiseren bebouwing, danwel de verplichting tot het aantonen dat de bebouwing de archeologische waarden niet schaadt. De verwachting is dat deze dubbelbestemmingen geen onderzoekplicht inhouden voor de deelgebieden 1 t/m 3, maar in wel voor deelgebieden 4 en 5 wegens de strengere drempelwaarden. Hierdoor moet er mogelijk een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden voor deze deelgebieden.

Ecologie

Aangezien er bebouwing gesloopt en bomen gekapt worden dient er onderzoek naar de effecten van de ontwikkeling op eventueel (potentieel) aanwezige beschermde diersoorten uitgevoerd te worden. Het kan blijken dat er beschermde diersoorten voor kunnen komen en er aanvullend onderzoek nodig is of mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Bij de nadere planuitwerking zal dit onderzocht worden. Op voorhand zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling te verwachten.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, belangrijk weidevogelgebied, strategische reservering natuur of het Natuurnetwerk Nederland. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is circa ca. 120 meter. Er zal met een AERIUS-berekening aangetoond moeten

worden dat de bouw- en gebruiksfase van de beoogde ontwikkeling niet leiden tot overschrijding van de toegestane waarden voor stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied.

Externe veiligheid

Woningen worden in het Bevi gezien als kwetsbare objecten. Om die reden is de risicokaart geraadpleegd. Op basis daarvan zijn er geen risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid aanwezig in de directe omgeving van de locatie. Het aspect externe veiligheid vormt naar verwachting geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

Verkeer en parkeren

Bij de verdere uitwerkingen dient rekening te worden gehouden met een verkeersveilige opzet. Bovendien moet voldaan worden aan de gemeentelijk parkeernormen. In het schetsvoorstel is er hier rekening mee gehouden door de aanwezigheid van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor iedere woning. Het voornemen kan daarmee voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente.

Conclusie

Op basis van het plan zoals hiervoor beschreven willen wij u verzoeken mee te werken aan het genoemde initiatief, dat betrekking heeft op:

- De bestemmingswijziging naar 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' en 'Tuin' binnen de aangewezen deelgebieden
- Het aanwijzen van nieuwe bouwvlakken binnen de aangewezen deelgebieden.

Indien u wenst mee te werken aan het verzoek, vernemen wij dat graag van u, zodat er een vervolgpprocedure opgestart kan worden, waarmee de gewenste ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende informatie te hebben verstrekt voor het nemen van een positieve beslissing. Mocht u nog vragen hebben of een toelichting op onze plannen wensen dan zijn wij, mede namens de initiatiefnemers daar uiteraard toe bereid.

Met hartelijke groeten,

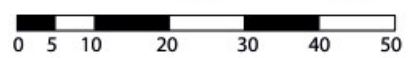
Buro SRO BV


Planoloog



Principeverzoek Heukelum

Schetsvoorstel locatie 1



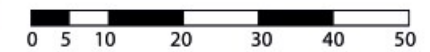
Schaal: 1:500
Datum: 4 oktober 2023
Projectnummer: SR230326
Tekeningformaat: A3





Principeverzoek Heukelum

Schetsvoorstel locatie 2



Schaal: 1:500
Datum: 4 oktober 2023
Projectnummer: SR230326
Tekeningformaat: A3





Principeverzoek Heukelum

Schetsvoorstel locatie 3



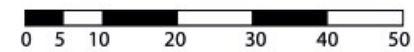
Schaal: 1:500
Datum: 4 oktober 2023
Projectnummer: SR230326
Tekeningformaat: A3





Principeverzoek Heukelum

Schetsvoorstel locatie 4



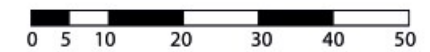
Schaal: 1:500
Datum: 4 oktober 2023
Projectnummer: SR230326
Tekeningformaat: A3





Principeverzoek Heukelum

Schetsvoorstel locatie 5



Schaal: 1:500
Datum: 4 oktober 2023
Projectnummer: SR230326
Tekeningformaat: A3

