

Leuth Zuid

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend plan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.4 Conclusie	16
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	17
4.1 Verkeer & parkeren	17
4.2 Bodem	18
4.3 Geluid	19
4.4 Milieuzonering	20
4.5 Luchtkwaliteit	21
4.6 Geur	22
4.7 Externe veiligheid	23
4.8 Waterhuishouding	25
4.9 Ecologie	29
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	31
4.11 Leidingen	34
4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	34
4.13 Vormvrije MER-beoordeling	35
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Bestemmingsplan	37
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Overleg	39
6.3 Inspraak	39
6.4 Zienswijzen	39
Bijlagen toelichting	40
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	41
Bijlage 2 Watertoets	42
Bijlage 3 Quickscan Wet natuurbescherming	43
Bijlage 4 Nader ecologisch onderzoek	44
Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek	45
Bijlage 6 Archeologisch proefsleuvenonderzoek	46
Bijlage 7 Opsporen Ontploffbare Oorlogsresten	47
Bijlage 8 Verslag informatiebijeenkomst	48

Regels		50
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	51
Artikel 1	Begrippen	51
Artikel 2	Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	56
Artikel 3	Groen	56
Artikel 4	Woongebied	57
Artikel 5	Waarde - Archeologie 1	61
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	63
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 8	Algemene bouwregels	65
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	66
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 11	Overgangsrecht	67
Artikel 12	Slotregel	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Leuth op te vangen, wordt het voormalige tweede voetbalveld van voetbalvereniging VVLK aan de Pastoor van Tielstraat getransformeerd tot woongebied. De gemeente Berg en Dal en de ontwikkelende partijen Oosterpoort en Jansen Bouwontwikkeling B.V. hebben hiertoe in 2021 een intentieovereenkomst met elkaar gesloten.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Voor de ontwikkeling van het plangebied is gekozen voor een globale eindbestemming. Deze opzet maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling van het nieuwe woongebied in een later stadium op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en - waar nodig - te verfijnen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Leuth en staat kadastraal bekend als gemeente Leuth, sectie C nummer 1067 (deels), 1878 (deels) en 1879 en heeft een totale oppervlakte van circa 10.050 m². Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: de percelen behorende bij de voormalig sportvelden van VVLK met de bestemming sport en verkeer - verblijfsgebied.
- Oostzijde: woonpercelen aan de Pastoor van Tielstraat 14 t/m 24;
- Zuidzijde: agrarische perceel E 299;
- Westzijde: voormalige sportvelden VVLK.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)

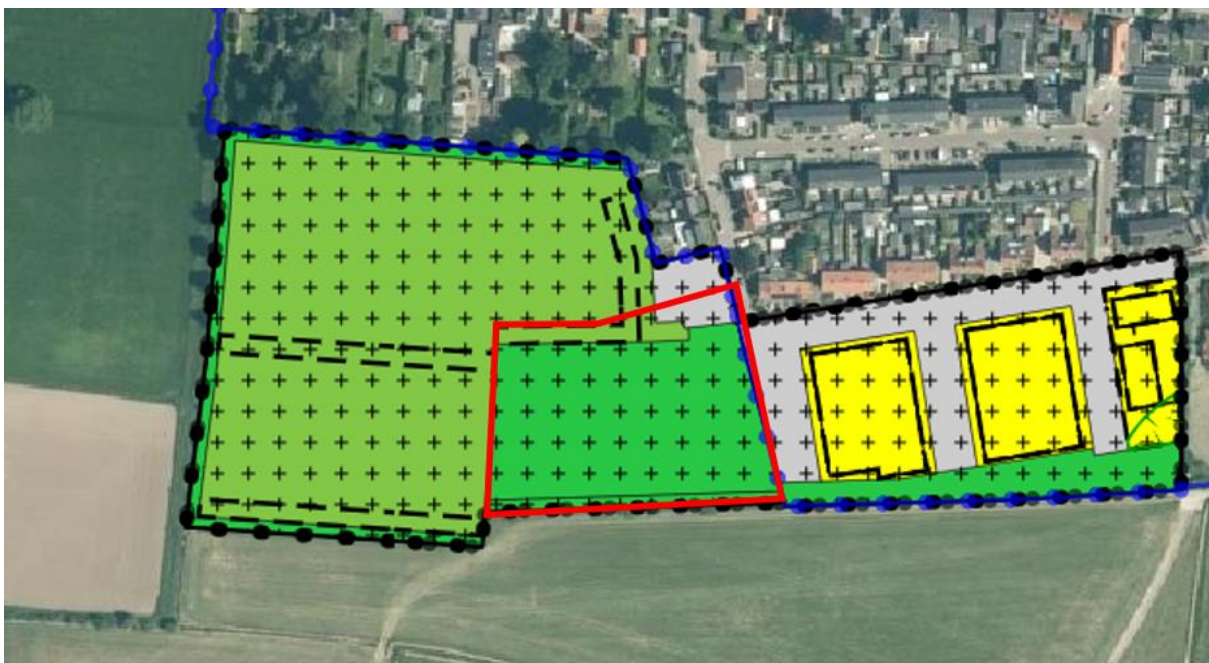


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend plan

Voor de gronden in het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Herstructurering Sportvelden VVLK en Pastoor van Tielstraat te Leuth', zoals de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ubbergen dat op 17 april 2014 heeft vastgesteld.

Op basis van het bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Groen - Landelijk groen', 'Sport' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - lichtmast' en 'Verkeer - Verblifsgebied'. Ook geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Omdat het beoogde woongebied, de ontsluiting en de bijbehorende parkeervoorziening niet passend zijn binnen de geldende bestemmingen, worden de bestemmingen van de gronden in het plangebied herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en gebiedsvisie

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Al geruime tijd bestaat de wens om het voormalige tweede voetbalveld van de voormalige voetbalvereniging VVLK aan de Pastoor van Tielstraat te transformeren tot woongebied. De plaatselijke voetbalvereniging is inmiddels gefuseerd met SVO uit Ooij tot DDV'23 met als locatie een sportpark in Ooij. De sportactiviteiten ter plaatse van het plangebied zijn beëindigd. Het plangebied is volledig onbebouwd en heeft geen functie meer.

In de omgeving van het plangebied is voornamelijk woonbebouwing aanwezig. Ten zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden en ten westen ligt het voormalig voetbalveld van VVLK met ten noorden van het plangebied de bijbehorende sportbebouwing. In het noordoosten ligt op meer dan 150 m afstand een cafetaria.

Op navolgende afbeeldingen zijn impressies van het plangebied en de omliggende bestaande bebouwing weergegeven:



Impressie van het plangebied vanuit het noorden



Impressie bestaande bebouwing met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 30 woningen mogelijk. Om de nodige flexibiliteit te behouden, is het woningbouwprogramma niet in een keurslijf gegoten. Dat betekent dat binnen de bestemming 'Woongebied' verschillende woningtypen kunnen worden gebouwd.

De meest recente stedenbouwkundige verkaveling voor het woongebied voorziet in de bouw van 6 hoekwoningen, 6 twee-onder-één-kapwoningen / levensloopbestendige woningen en 14 tussenwoningen. In totaal 26 woningen. Het betreft een mix van sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en vrije sector koopwoningen.

Het voorgenoemde programma is gebaseerd op de meest recente stedenbouwkundige uitwerking van het gebied, maar vormt nadrukkelijk geen blauwdruk. De verkaveling en differentiatie in het woningbouwprogramma is indicatief en kan op onderdelen nog wijzigen.



Stedenbouwkundig plan Leuth Zuid

Het plan draagt bij aan de afronding van de dorpsrand aan de zuidwestzijde van Leuth. De clusters met woningen zijn georiënteerd op het groen langs de buitenranden. De woningen worden aan de voorzijde ontsloten middels een voetpad. Parkeren vindt plaats op het binnenterrein. De groene buitenranden bieden ruimte voor waterberging en zorgen ervoor dat er een geleidelijke overgang naar het buitengebied ontstaat.

Beeldkwaliteit

In deze paragraaf zijn de beeldkwaliteitscriteria voor de woningbouwontwikkeling Leuth Zuid opgenomen. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen in het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning.

Hierbij wordt opgemerkt dat het stedenbouwkundig plan geen blauwdruk vormt, maar richting geeft aan de toekomstige ontwikkeling van Leuth Zuid. De hoofdopzet bevat ruimte om binnen sommige bouwvelden/-stroken te schuiven met woningtypen, zodat optimaal kan worden ingespeeld op de toekomstige wensen en woningbehoefte. Daarnaast geldt dat als een bouwplan bijzondere architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de specifieke beeldkwaliteitscriteria, een welstandscommissie bevoegd is om in haar advies gemotiveerd af te wijken.

Situering

- De woningen zijn georiënteerd op de groene buitenranden. Op hoeksituaties mag de bebouwing een tweezijdige oriëntatie krijgen met gevelopeningen richting het openbaar gebied;
- De bebouwing staat in principe op een gelijke afstand tot het openbaar gebied; verspringingen in de rooilijn zijn mogelijk.

Bouwmassa en kapvorm

- De bouwmassa van een woning wordt gekenmerkt door een eenvoudige hoofdvorm. In basis kent de hoofdmassa een heldere vorm die passend is bij de architectuur. Op specifieke locaties kan een samengestelde vorm als accent worden toegepast;
- De hoofdbebouwing wordt voorzien van een eenvoudige kapvorm; overwegend een zadeldak met een geringe overstek. Aan- en bijgebouwen worden bij voorkeur voorzien van een platdak. Afgeknotte kapvormen worden uitgesloten.

Architectuurstijl

- Dorps architectuur met een eigentijdse uitstraling.

Gevelbeeld

- De woningen binnen een bouwblok vormen een geheel. Samenhang aanbrengen in het gevelbeeld door door horizontale of verticale geleding.
- Binnen langere blokken rijwoningen zijn enkele woningen verbijzonderd. Ook kan de ritmiek van het gevelbeeld bij rijwoningen worden afgewisseld door bijvoorbeeld het spiegelen van voordeuren of het omkaderen van raampartijen.
- Wanneer o.a. uitbouwen, erkers, dakkapellen worden toegepast, dient sprake te zijn van samenhang met de architectuur van de woning.

Materialisering, kleurgebruik en toevoegingen

- In principe kunnen meerdere soorten (gemêleerde) gevelsteen toegepast worden, eventueel gecombineerd met keimwerk of houten geveldelen.
- Het dak is gedekt met antraciet of leizwarte (bij voorkeur keramische) dakpannen. Enkele bouwblokken kunnen worden voorzien van een andere kleur dakpan. Op platte daken zijn sedum- of grasdaken mogelijk.
- Zonnepanelen worden zoveel als mogelijk als een aaneengesloten vlak of in lijn aangebracht evenwijdig aan de nok.
- Eventuele dakdoorvoeren, warmtepompen, schoorstenen en of andere installaties zijn onderdeel van de architectuur en zo min mogelijk waarneembaar vanaf openbaar gebied.
- Natuurinclusieve maatregelen worden meegenomen in de architectuur.

Erfgrenzen

- De woningen hebben aan de voorzijde beperkte priveruimte in de vorm van een stoep, eventueel gecombineerd met een geveltuin.
- De overgang openbaar-privé aan de achterzijde van de woningen wordt groen ingericht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'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.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Planspecifiek

Kwantitatieve behoefte

Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. Voor Berg en Dal komt dit neer op circa 1.455 woningen. In de provinciale 'Woningmarktmonitor' is voor de gemeente Berg en Dal een netto plancapaciteit van 588 woningen opgenomen (harde en zachte plannen), waardoor er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen.

Uit het recente Actieplan wonen van de gemeente Berg en Dal (zie subparagraaf 3.3.2) blijkt dat er behoefte is aan 1.200 woningen tot 2030. Omdat de behoefte aan woningen tot 2030 vooralsnog groter is dan het beoogde aanbod 'netto plancapaciteit', is de kwantitatieve behoefte voldoende aangetoond.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde woningbouwontwikkeling met onder andere sociale huurwoningen / betaalbare koopwoningen en vrije sector koopwoningen voorziet specifiek in de groeiende vraag naar betaalbare woningen en grondgebonden koopwoningen in dorpse woonmilieus.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Tot slot dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur' (artikel 1.1.1 onder h Bro). Gelet op het voormalig gebruik als sportaccommodatie is het plangebied aan te merken als bestaand stedelijk gebied. Het betreft een inbreidingslocatie, waarvoor woningbouw is voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023)' hebben de Provinciale Staten op 21 december 2022 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. We moeten samen keuzes maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Daarom zet de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen worden uitgebreid.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. Bovendien wordt met de beoogde woningtoevoegingen bijgedragen aan de provinciale ambitie om voor een ieder een passende woning te hebben. Daarnaast wordt ook aan de provinciale duurzaamheidsambities gedacht door de nieuwe woningen zoveel mogelijk zelfvoorzienend te realiseren. Ook het hemelwater wordt binnen het plangebied geborgd.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woningen.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. 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.

Planspecifiek

In artikel 2.2 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt, als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals in subparagraaf 3.3.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling binnen de gemeentelijke woonagenda (en derhalve binnen de subregionale woonagenda). Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

Ook dient op grond van artikel 2.65b in het bestemmingsplan te worden toegelicht welke maatregelen of voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In het onderhavige planvoornemen zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Daarnaast zal in en rond het woongebied beplanting worden aangebracht, waardoor hittestress wordt beperkt. Ook zal door het beperken van terreinverharding en het toepassen van halfverharding het grondwater aangevuld blijven worden met regenwater, zodat droogteschade wordt voorkomen.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woningen.

3.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020

Met de Structuurvisie Buitengewoon Ubbergen 2020, vastgesteld op 6 oktober 2011, geeft de voormalige gemeente Ubbergen haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2025. De ambities van de gemeente Ubbergen rondom functies als wonen, welzijn, zorg, mobiliteit, natuur en water, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin in samenhang gebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen, buurtschappen en het buitengebied. De visie biedt hiermee een actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van de structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Ubbergen aan derden.

Planspecifiek

Het onderhavige planvoornemen, 'Nieuwbouw sportvelden VVLK (Leuth-Zuid)', is in de structuurvisie benoemd als één van de belangrijkste woningbouwlocaties, waarover reeds afstemming heeft plaatsgevonden. Het betreft een inbreidingslocatie, waarvoor dus woningbouw is voorzien. Ook in de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Herstructurering Sportvelden VVLK en Pastoor van Tielstraat te Leuth' is aangegeven dat er vanuit de gemeente een positieve grondhouding bestaat om ter plaatse van het onderhavige plangebied woningbouw mogelijk te maken. Het geldende bestemmingsplan biedt geen titel (rechtstreeks of na het opstellen van een wijzigingsplan) voor de bouw van woningen, maar werd dus toen al geschikt geacht als toekomstige woningbouwlocatie.

3.3.2 Actieplan Wonen

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad het Actieplan wonen vastgesteld.

Sinds de vorige woonagenda is de druk op de woningmarkt toegenomen. Het is lastiger geworden om een betaalbare woning te vinden in Berg en Dal. Zeker in de kernen nabij Nijmegen zorgt de instroom vanuit deze stad voor meer schaarste van beschikbare woningen. Om hier een antwoord op te hebben en het woningaanbod toe te laten nemen is het zorg voor de gemeente om in de ruimtelijke ordening stimulerend en faciliterend op te treden. De druk op de woningmarkt maakt dat er minder betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarnaast is het lastiger geworden voor corporaties en ontwikkelaars om goedkope woningen te realiseren. Dit zorgt dat de gemeente werk moet maken om beschikbaar goedkoop aanbod te realiseren.

De voor het plangebied relevante punten zijn hieronder weergegeven:

Ontwikkeling voorraad

- 1.200 woningen toevoegen tot 2030;
- De gemeente houdt bij ontwikkelingen vinger aan de pols. Dat betekent monitoren of de vraag wijzigt, bijhouden of de ontwikkelingen op peil blijven en planuitval van 30 % incalculeren.

Betaalbaarheid

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur en betaalbare koop, waar mogelijk vast te leggen in bestemmings- of omgevingsplannen;
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen, daarnaast in kaart brengen andere stimuleringsmaatregelen voor doorstroming;
- Betaalbaarheid borgen door enerzijds passend toewijzen door de woningcorporaties en anderzijds prioriteit geven aan ontwikkelingen in het betaalbare segment.

Duurzaamheid

- Berg en Dal is in 2050 klimaatneutraal;
- Herbestemmen van vastgoed stimuleren.

Leefbaarheid

- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij de gemeente op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meeweegt.

In het actieplan komen verschillende ambities bijeen, zoals 1.200 woningen realiseren voor 2030, vergroening van de wijken, aanbod goedkope woningen vergroten, toegankelijke hofjeswoningen, etc. Het liefst wil de gemeente alle ambities voor de volle 100 % realiseren, maar zij weet ook dat dit niet altijd (financieel) haalbaar is. Bij plannen zullen concessies gedaan moeten worden.

Om realistisch om te gaan met dit spanningsveld werkt de gemeente met het ambitiekader woningbouw. Hiermee daagt de gemeente ontwikkelaars uit om aan zo veel mogelijk ambities te voldoen. Het college van burgemeester en wethouders houdt regie op het totale programma, zodat alle ambities in vergelijkbare mate aandacht krijgen.

Planspecifiek

Jansen Bouwontwikkeling en Oosterpoort hebben op 26 augustus 2021 een intentieovereenkomst ondertekend met de gemeente Berg en Dal. In deze intentieovereenkomst zijn twee planlocaties opgenomen: de onderhavige locatie aan de Pastoor van Tielstraat en één locatie aan de Bredestraat. Voor wat betreft de woningdifferentiatie gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in het (ambitiekader) Actieplan Wonen Berg en Dal. Dit betekent onder andere dat de helft van de nieuwbouw voor deze twee locaties in het betaalbare segment worden gerealiseerd (onderlinge uitwisselbaarheid is mogelijk).

3.3.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig met het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Om de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. De gemeente Berg en Dal is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'weinig stedelijk' gebied en het plangebied maakt onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom', waardoor de verkeersgeneratie (uitgaande van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

- 5,6 voertuigbewegingen per huurhuis, sociale huur;
- 7,4 voertuigbewegingen per koophuis, tussen/hoek;
- 7,8 voertuigbewegingen per koophuis, twee-onder-een-kap;

Uitgaande van de stedenbouwkundige onderlegger met 4 sociale huurwoningen, 16 aaneengebouwde woningen (koop (en/of huur)) en 6 twee-onder-een-kapwoningen (koop), betekent dit dat er $((4 \times 5,6) + (16 \times 7,4) + (6 \times 7,8) =) 187,6$ voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden.

In geval het maximum aantal van 30 woningen wordt gerealiseerd, dan zal dit gezien de omvang van het plangebied, 30 rijwoningen betreffen. Uitgaande van worstcase 30 koopwoningen, betekent dit dat er $(30 \times 7,4 =) 222$ voertuigbewegingen per etmaal plaatsvinden.

Voor de ontsluiting van het woongebied wordt een ontsluitingsweg gerealiseerd aan de Pastoor van Tielstraat, ter plaatse van de voormalige ontsluiting van de parkeerplaatsen van de voetbalvereniging. Vanwege de beperkte verkeersgeneratie is er qua verkeersveiligheid geen indicatie dat door het bouwplan de straten in de omgeving dusdanig druk worden dat verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de parkeernormering voor vergelijkbare plannen binnen de gemeente Berg en Dal. Uitgaande van de meest recente stedenbouwkundige verkaveling bedraagt de totale parkeerbehoefte ten behoeve van het woongebied 45 parkeerplaatsen. Zie ook onderstaande tabel.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Koophuis, twee-onder-een-kap	6	2,0	12,0
Koophuis, tussen/hoek	16	1,8	28,8
Huurhuis, sociale huur	4	1,0	4,0
Totaal			44,8

* Van de parkeernorm van woningen is 0,3 pp per woning bestemd voor het parkeren van bezoekers. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar te zijn.

Op basis van de stedenbouwkundige onderlegger is globaal het aantal parkeerplaatsen in het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Parkeervoorzieningen	Factor	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Parkeerplaatsen op eigen terrein	1,0	12	12,0
Parkeerplaatsen in de rest van het plangebied	1,0	30	30,0
Totaal			42,0

Parkeren binnen het plangebied zal gedeeltelijk op eigen terrein van de woonpercelen worden opgelost. De twee-aaneengebouwde woningen beschikken ieder over twee parkeerplaatsen op het achtererf. Parkeren ten behoeve van de rijwoningen vindt plaats in de openbare ruimte binnen het plangebied. Binnen het plangebied is er voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. De exacte invulling daarvan wordt aangevuld aan de hand van het definitieve woonprogramma. De parkeernormen zijn in de regels van dit bestemmingsplan geborgd.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is in het kader van de beoogde woningbouwontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Algemene kwaliteit

Op basis van de resultaten kan de gestelde onverdachte hypothese worden aangenomen, aangezien in de ondergrond maximaal een licht verhoogd gehalte voor nikkel is aangetoond. In de bovengrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten voor de geanalyseerde NENparameters aangetoond.

De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen enkel overschrijdingen van de achtergrond- of streefwaarde(n). Aangezien de (gestandaardiseerde meetwaarden) de interventiewaarden en de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Zintuiglijk en/of analytisch zijn geen verontreinigingen aangetroffen als gevolg van de gedempte sloten en het voormalig pad. Naar verwachting is voorafgaand aan de dempingen eventueel slib uit de watergang verwijderd en is de watergang gedempt met gebiedseigen grond. Het voormalig pad is niet waargenomen.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Algemeen

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidssoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

De doorgaande weg, de Steenheuvelsestraat (50 km/u), is op circa 160 m van het plangebied gelegen. Door de afstand tot de Steenheuvelsestraat en de afschermendewerking van de tussen gelegen woonbebouwing aan de Steenheuvelsestraat wordt de voorkeursgrenswaarde naar verwachting niet overschreden. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn geen spoorwegen in de directe nabijheid van het plangebied gelegen. Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend woonbebouwing aanwezig. Ten noordoosten van het plangebied, op meer dan 150 m afstand, bevindt zich een cafetaria. Vanwege het maatgevende aspect geluid is een eetcafé milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m in rustig woongebied. Het plangebied ligt niet binnen deze richtafstand. Zodoende is een akoestisch onderzoek industrielawaai niet benodigd. Bovendien zijn de bestaande woningen tussen het plangebied en de omliggende bedrijvigheid maatgevend voor de mogelijkheden van de betreffende inrichting. Dit betekent dat de beoogde woningen geen bedrijven in hun bedrijfsvoering schaden en de woningen geen overlast ondervinden van het horecabedrijf. Er is sprake van een goede woon- en leefomgeving.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van maximaal 30 wooneenheden en valt qua woningbouw dus ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Om na te gaan wat de (verwachte) situatie van de luchtkwaliteit bij monitoringsronde 2022 in de monitoringsjaren 2021 en 2030, in het plangebied is, is gebruik gemaakt van de monitoring van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Zowel voor de NO₂-concentratie, de PM₁₀-concentratie alsmede de PM_{2,5}-concentratie blijkt de luchtkwaliteit voor zowel nu als in de toekomst acceptabel te zijn, zie navolgende tabel. In deze tabel is de luchtkwaliteit op het meest nabij gelegen rekenpunt (receptor wegverkeer 51468751_15566241) weergegeven.

	2021 (µg/m ³)	2030 (µg/m ³)
NO ₂	11,5	8,7
PM ₁₀	15,4	13,1
PM _{2,5}	9,0	6,8

De jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden niet overschreden. Het plan voegt daar ook geen in betekende mate verslechtering aan toe.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object wordt gemeten.

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen gelden (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geur bij niet-agrarische bedrijven

Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken. De provincie Gelderland heeft deze afweging uitgewerkt in de 'Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017' voor de industriële bedrijven waarvoor de provincie het bevoegde gezag is. Daarin is het aanvaardbaar geurhinderniveau vertaald naar streef-, richt- en grenswaarden. De streefwaarde is de waarde waaronder geen sprake is van hinder. De grenswaarde is de waarde waarboven sprake is van ernstige hinder. Over het algemeen wordt een geurcontour die ligt tussen streef- en grenswaarde als aanvaardbaar geurhinderniveau vastgesteld en vastgelegd in de milieuvergunning voor een industrieel geurrelevant bedrijf.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, met een geurcontour die (deels) over het plangebied ligt. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied is op circa 2 km van de Waal gelegen. Conform het Basisnet Water, is de Waal een zwarte vaarweg (belangrijke vaarwegen). Voor een dergelijke vaarweg geldt dat de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour niet verder dan de oever komt.

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen (weg of spoorlijn). Voor zover het plangebied al is gelegen binnen het invloedsgebied van een vervoersas, is deze in ieder geval buiten het aandachtsgebied gesitueerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet van invloed op deze ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

De kortste afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde hogedruk aardgastransportleiding betreft circa 1.500 m. De woningen zijn daarmee buiten de invloedssfeer van deze leiding gelegen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

Algemeen

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21^e eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen', Nota riolering 'Samen door één buis' (2018) en de Keur voor waterkeringen en wateren;

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, wordt door de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water gehanteerd. Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van het "hydrologisch neutraal" bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem te worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen dienen te worden vermeden om watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

- a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
- b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater dienen te worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
- c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuïen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m³ berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt vooral voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerp bui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur te bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt voor nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden. Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van het onderhavige planvoornemen is een watertoets uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Huidige situatie

In de huidige situatie is aan de noordzijde van het plangebied een deel van een te slopen gebouw en bijbehorende parkeerplaats van de voormalige voetbalvereniging VVLK aanwezig.

Toekomstige situatie

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied wijzigt de inrichting van het plangebied. Hierbij worden circa 26 woningen gerealiseerd met bijbehorende verhardingen. De woningen krijgen tuinen met schuurtjes en parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op openbaar terrein worden als volledig verhard beschouwd. Daarnaast wordt binnen het plangebied een rijbaan gerealiseerd die volledig verhard is.

Op basis van de uitgangspunten van waterschap Rivierenland dient voor de verharding op particulier terrein voor rijwoningen over het totale (perceel)oppervlak voor 90% verharding aangehouden te worden. Voor twee onder een kap woningen is het uitgangspunt 80% verharding over de perceeloppervlakken.

In de toekomstige situatie is het verharde oppervlak 5.467 m². Hierover dient watercompensatie gerealiseerd te worden.

Maaiveld

Het maaiveld binnen het plangebied varieert van circa NAP +10,9 m in het noorden tot circa NAP +10,7 m in het zuiden.

Bodemopbouw

De regionale bodemopbouw bestaat uit een deklaag van circa 2,0 m bestaande uit klei en kleiig zand op veen met daaronder een pakket grof zand tot circa 21,5 m-mv. Vanaf 21,5 m-mv tot 29,5 m-mv ligt een pakket fijn zand met daaronder tot einde profiel (60,5 m-mv) een afwisseling van grof kleiig zand.

Op basis van boringen binnen het plangebied komt naar voren dat de bodemopbouw bestaat uit een laag klei tot circa 1,4 m-mv. Onder deze kleilaag ligt een laag grof zand tot minimaal 4 m-mv. In 2 boringen zijn tot 4 m-mv diverse kleilaagjes aangetroffen;

Grondwater

Circa 200 m ten noorden van het plangebied is een monitoringspeilbuis gelegen. Daarbij is via het LHM de GHG binnen het plangebied bepaald. De representatief hoge grondwaterstand en stijghoogte voor het plangebied worden ingeschat op circa NAP +9,6 m;

Infiltratie

Op basis van de aangetroffen bodemopbouw en grondwaterstanden, komt naar voren dat de ondiepe ondergrond beperkt geschikt is om te infiltreren. Op basis van DINOloket (model REGIS II) wordt de doorlatendheid van de grove zandlaag onder de deklaag (vanaf circa 5 m-mv) ingeschat op 50-100 m/dag;

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland. In het peilgebied OY013 met een streefpeil NAP +8,70 m. Deze heeft een zomer- en wintermarge van -0,45 m/+0,45 m. In het zuiden van het plangebied is een C-watgang aanwezig welke in oostelijke richting afwatert.

Riool

Ten oosten van het plangebied is een riool onder vrij verval aanwezig. In 2023 is de hoogte van de riolering ingemeten. Uit de meting blijkt dat de b.o.b. (binnen onderkant buis) van de riolering op NAP +9,26 ligt ter plaatse van het plangebied.

Watercompensatie

Vanuit de gemeente dient watercompensatie over het totaal verhard oppervlak (5.467 m²) in de toekomstige situatie gecompenseerd te worden met een berging van 43 mm/m² verhard oppervlak.

In het gebied is een kwelflux van 1-3 mm/dag vastgesteld. Bij het ontwerp van waterbergende voorzieningen is het van belang rekening te houden met deze kwelflux. De hoeveelheid kwel veroorzaakt door waterbergende voorzieningen wordt berekend door het totaaloppervlak te vermenigvuldigen met de kwelflux van 3 mm/dag. Deze hoeveelheid moet worden toegevoegd aan de benodigde hoeveelheid waterberging van waterschap Rivierenland. Dit betekent dat binnen het plangebied 237 m³ berging bij peilopzet in de voorzieningen en 308 m³ bij maximale vulling gerealiseerd dient te worden.

De waterberging binnen het plangebied wordt beoogd door middel van circa 10 wadi's. Deze wadi's zijn gelegen tussen de kavels en de rand van het plangebied. De watergang aan de zuidzijde van het plangebied blijft behouden.

Het realiseren van diepere waterbergende voorzieningen leiden tot een toename van kweltoevoer, waardoor overlast kan optreden. Daarom dient bij de toepassing van ondiepe voorzieningen de kleilaag intact gehouden te worden. Op basis van de eisen dient de huidige kleilaag van ca. 1,4 m dikte minimaal 1 m dik te blijven. De wadi's worden ontworpen met een diepte van 0,4 m, echter dient voor het functioneren hiervan bodemverbetering aangebracht te worden. Om ervoor te zorgen dat de onderliggende kleilaag van voldoende dikte is, dient hieronder bijvoorbeeld een bentonietmat aangebracht te worden.

De wadi's zijn 0,4 meter diep, met een slokop op 0,3 meter en een talud van 1:3. Ze kunnen tot 360 m³ water bergen bij maximale vulling tot het maaiveld, of 243 m³ bij peilopzet (het niveau van de slokop op 0,1 m onder de insteek). Dit is meer dan de benodigde waterberging die vanuit gemeente en waterschap wordt vereist.

De wadi's binnen het plangebied dienen onderling met elkaar in verbinding te staan, zodat de berging die binnen het plangebied aanwezig is ook volledig benut kan worden. De verbinding tussen de wadi's kan vormgegeven worden met instroomputten op circa 0,1 m boven de bodem van de wadi of met behulp van roostergoten op locaties waar een voetpad wordt gekruist.

Om ervoor te zorgen dat bij hevige neerslagsituaties gecontroleerd afgevoerd kan blijven worden, dienen enkele slokops aangebracht te worden. Deze worden op 0,1 m onder de insteek aangebracht en voeren direct af naar de watergang aan de zuidzijde van het plangebied.

Binnen het plangebied wordt geadviseerd het hemelwater, daar waar mogelijk, oppervlakkig af te laten wateren naar de wadi's. Voor de delen waar dit niet mogelijk is dient het hemelwater middels een hemelwaterstelsel afgevoerd te worden naar de wadi's. De slokops in de wadi's wateren direct af naar het oppervlaktewater aan de zuidzijde van het plangebied.

In de wadi's wordt het water gefiltreerd in de bodem. Gezien de kleiige opbouw en de beperkte doorlatendheid wordt geadviseerd grondverbetering en een drain aan te brengen. Deze drain kan ook afwateren naar de watergang aan de zuidzijde van het plangebied.

De watergang aan de zuidzijde betreft een watergang met een C-status. Deze watergang dient opgewaardeerd te worden van een C-watergang naar een B-watergang, zodat ook het beheer en onderhoud van de watergang geborgd kan worden. Hierbij dient voldaan te worden aan het minimale profiel van een B-watergang conform waterschapseisen. Deze dient tevens ten oosten van het plangebied doorgetrokken te worden naar de watergang met een A-status op circa 200 m ten oosten van het plangebied.

Grondwater

Vanuit de gemeente gelden richtlijnen betreffende het omgaan met water bij ontwikkelingen. Op basis van dit dient voldoende ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. Gezien de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op circa 1,0 m-mv aanwezig is, is voldoende ontwatering aanwezig. Daarnaast wordt er ook voldaan aan de droogleggingeisen bij de huidige maaiveldhoogten. Daarbij is de ontwikkeling grondwaterneutraal.

Vuilwater

Het vuilwater dient aangesloten te worden op de gemeentelijke riolering aan de oostzijde van het plangebied. De gemeentelijke riolering is gelegen op NAP +9,26 m. Met een maatgevende lengte van 185 m en een verhang van 4 promille is het verval van de riolering binnen het plangebied 0,74 m (stijgt tot NAP +10,0 m). Daarom is het niet mogelijk om met het huidige aan te sluiten onder vrij verval en dient er een pomput aangebracht te worden. Met de gemeente Berg en Dal dient afgestemd te worden of de huidige vuilwaterriolering voldoende capaciteit heeft voor de toename van vuilwaterafvoer.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet binnen een kern- of beschermingszone van een primaire waterkering.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de "overige soorten" die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.
Het is verboden om: 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.
Het is verboden om: 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.
Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).
Het is verboden om: c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich mee:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn gedeputeerde staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde 'tabelsoorten' niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Ten derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de beoogde herontwikkeling van het plangebied zijn een quickscan flora en fauna en een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het beoogde woongebied. Deze onderzoeken zijn als bijlage 3 en 4 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

In de quickscan Wet natuurbescherming is geconcludeerd dat voor uitvoering van de voorgenomen plannen, middels aanvullend onderzoek, meer informatie dient te worden verkregen over de aan- of afwezigheid van een beschermde functie van boomvalk, buizerd, havik, sperwer, ransuil, steenmarter, bunzing, wezel, hermelijn, alpenwatersalamander, kamsalamander en poelkikker en dient er een aanvullend onderzoek gedaan te worden naar vliegroute(s) van vleermuizen.

Op basis van het nader ecologisch onderzoek is gebleken dat met de ontwikkeling geen vaste rust- of verblijfplaatsen van ransuil, roofvogels (d.w.z. buizerd, boomvalk, sperwer en havik), steenmarter, bunzing, hermelijn of wezel of van vleermuizen verloren gaan. Er gaat eveneens geen leefgebied verloren voor poelkikker, alpenwatersalamander of kamsalamander. Voor geen van deze soorten leidt de ingreep tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Om verstoring van foeragerende rosse vleermuizen te voorkomen, dient in de omgeving van de zuidelijke bommenrij gewerkt te worden bij daglicht. Indien dat niet mogelijk is dient felle verlichting te allen tijde van deze bommenrij af gericht te zijn.

De beoogde werkzaamheden leiden niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden kunnen zonder belemmering van de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op circa 610 m van het plangebied. Vanwege de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied, worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

Ten aanzien van stikstofdepositie naar de Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van zowel de aanleg-, als de gebruiksfase kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Houtopstanden

In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Ter plaatse van het beoogde woongebied is een archeologisch proefsleuvenonderzoek en een archeologische begeleiding uitgevoerd. Dit onderzoek is bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. De archeologische begeleiding heeft plaatsgevonden ten behoeve van explosievenonderzoek.

Het plangebied is conform de gemeente brede risicokaart verdacht op de aanwezigheid van mogelijke Ontploffbare Oorlogsresten (OO). Conform de Arbowetgeving dient voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden het terrein onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van OO om te voorkomen dat tijdens de grondroerende werkzaamheden een OO wordt aangetroffen wat een gevaar voor de werknemers en openbare orde en veiligheid oplevert. Gelet daarop is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van explosieven. Dit rapport is bijgevoegd bij de toelichting als bijlage 7. Binnen het onderzochte gebied zijn geen noemenswaardige vondsten gedaan. Het advies luidt dat binnen de in de revisietekening vrijgegeven dimensies grondroerende werkzaamheden zonder aanvullende maatregelen, in relatie tot ontplofbare oorlogsresten, kunnen worden uitgevoerd.

Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat het plangebied zich op de zuidelijke flank van de oost-westgerichte stroomrug van Leuth bevindt. Deze stroomrug bestaat uit beddingafzettingen van grof zand en grind waarop kleiige oeverwalafzettingen zijn afgezet. Ingebed in de oeverwalafzettingen is een grijze vegetatiehorizont aangetroffen. Ook het niveau van deze horizont loopt in zuidelijke richting af, aan de noordzijde is de horizont opgenomen in de bouwvoor, aan de zuidzijde bevindt de horizont zich op 90 cm beneden maaiveld. Gezien het vondstmateriaal dat in de horizont is aangetroffen, vertegenwoordigt de horizont het maaiveld gedurende de Romeinse tijd.

In de oeverwalafzettingen onder de vegetatiehorizont/vondstlaag werden grondsporen zichtbaar. De sporen zijn verspreid over de zes proefsleuven en het begeleide oppervlak aangetroffen, al lijkt er zich een concentratie van sporen te bevinden in het centrale deel van het onderzoeksterrein. Structuren kunnen uit de aangetroffen paalkuilen niet geconstrueerd worden, maar de dichtheid aan paalkuilen doet vermoeden dat deze wel aanwezig zijn.

In de vondstlaag, en in enkele van de grondsporen, is divers vondstmateriaal aangetroffen. De hoofdmoot hiervan bestaat uit aardewerk. Dit aardewerk bestaat voornamelijk uit Romeins gedraaid aardewerk daterend uit de loop van de 1^e tot het eind van de 2^e eeuw. Een relatief grote hoeveelheid handgevormd aardewerk aangetroffen in een greppel doet vermoeden dat het begin van de bewoning mogelijk al in de late ijzertijd gezocht moet worden. Het is mogelijk dat dit aardewerk en de greppel deel uitmaken van een eerdere fase van de vindplaats. Andere aangetroffen vondstcategorieën betreffen bouwkeramiek, metaal, dierlijk bot en natuursteen. De aanwezigheid van Romeinse dakpan wijst mogelijk op de aanwezigheid van steenbouw in de omgeving. Het aangetroffen metaal, bestaande uit resten van fibulae, munten en een pijl/lanspunt, dateert eveneens uit de 1^e en 2^e eeuw na Chr. Het dierlijk bot laat zien dat in ieder geval rund, paard, schaap/geit en hond werd gehouden.

Op grond van de overeenkomsten in aard en de datering van de aangetroffen resten van elk van de drie onderzoeken (het onderhavige onderzoek en die uitgevoerd ten oosten en westen van het onderzoeksgebied) kan geconcludeerd worden dat de resten deel uitmaken van één nederzetting die zich uitstrekt over een afstand van ten minste 400 m. Aan de zuidzijde wordt de nederzetting begrensd door een kronkelwaardgeul die de stroomrug waarop de nederzetting zich bevond afsloot. De begrenzing van de nederzetting aan de noordzijde lijkt binnen het huidige onderzoeksgebied niet bereikt. Daar waar bij de aangrenzende onderzoeken het noordelijke deel van het onderzoeksgebied verstoord bleek te zijn, zijn binnen het huidige onderzoeksgebied tot aan de noordgrens sporen aangetroffen. Daarmee moet het hele onderzoeksgebied tot de vindplaats gerekend worden.

Op grond van een waardering van de vindplaats waarin deze een score van 6 punten voor fysieke kwaliteit en een score van 7 punten voor inhoudelijke kwaliteit haalt, wordt geadviseerd om de vindplaats te beschermen middels behoud in situ of, indien dit niet mogelijk is, door behoud ex situ door middel van een opgraving.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.12.1 Regelgeving

Het klimaat verandert; de neerslaghoeveelheid (en intensiteit) neemt toe, waardoor er meer kans is op wateroverlast. Daarnaast stijgt de gemiddelde temperatuur en neemt de kans op hittegolven toe, wat in de zomer kan leiden tot hittestress. In Nederland zijn de gevolgen van klimaatverandering waarschijnlijk te beheersen. Hoe groot de problemen straks worden, hangt af van de maatregelen die we nemen. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen zodat de opwarming beperkt blijft (deze aanpak wordt ‘mitigatie’ genoemd, dat betekent ‘vermindering’). Aan de andere kant is het verstandig dat we ons aanpassen aan een ander klimaat (dit type maatregelen wordt ‘adaptatie’ genoemd). Beide type maatregelen zijn nodig.

Voor alle nieuwbouw (woning en utiliteit) geldt dat sinds 1 januari 2021 de aanvraag van de omgevingsvergunning moet voldoen aan de BENG-eisen (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). BENG gaat uit van 1) het beperken van de energiebehoefte van de buitenkant van het gebouw, 2) het zo efficiënt mogelijk opwekken van het primaire fossiele energiegebruik van het gebouw, voor bijvoorbeeld verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren, en 3) de energievraag van een gebouw bestaat zoveel mogelijk uit hernieuwbare energie.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Dat de nieuwe woningen in het plangebied gasloos en aan de BENG-eisen voldoen, is niet het enige wat er op het gebied van duurzaamheid gebeurt. Door in het ontwerp van de openbare ruimte daarnaast rekening te houden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering, wordt de leefbaarheid van het nieuwe woongebied in de toekomst gegarandeerd.

De verwachte gevolgen zullen het meest merkbaar zijn in een toenemende regenintensiteit enerzijds en een toenemende droogte en hitte anderzijds. De keuzes met betrekking tot het voorliggende plangebied houden direct verband met deze aspecten.

Hieronder een opsomming van die onderdelen van de inrichting die tegemoet komen aan het klimaatbestendig maken van het nieuwe woongebied:

- Afkoppelen regenwater: door het regenwater af te koppelen wordt wateroverlast tegengegaan en verkoeling gebracht;

- Ruimte bieden aan een groene inrichting met verschillende soorten (inheemse) beplanting ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving. Ter plaatse van bijvoorbeeld de groeneranden op de overgang naar het buitengebied en door het toepassen van groene erfafscheidingen.
- Op diverse plaatsen binnen het woongebied zijn in het plan bomen opgenomen. Bomen dragen bij aan een gezonde leefomgeving: zuiveren lucht en kunnen zorgen voor verkoeling.
- Waar mogelijk en gewenst zijn groene ruimten en boomvakken voorzien van beplanting. Dit komt tevens ten goede aan de biodiversiteit.

Bovenstaande adaptaties in de openbare ruimte richten zich voornamelijk op het beperken van de verwachte gevolgen van klimaatverandering; wateroverlast en hitte. Dit gebeurt grotendeels door het aanleggen van meer en betere groenvoorzieningen. Dit heeft niet alleen positieve gevolgen voor het tegengaan van de mogelijke effecten van klimaatverandering. De aanleg van groen heeft tevens invloed op de gezondheid en het woongenot van de nieuwe bewoners.

4.13 Vormvrije MER-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteiten in het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het aantal extra wooneenheden bedraagt maximaal 30 woningen. Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwingen, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningsvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.1.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingsplan

In het plangebied komen de volgende (dubbel)bestemmingen voor:

Groen

Langs de oost- en zuidzijde zijn zijn gronden als buffer naar de bestaande woningen en het buitengebied toe, bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen ook speel- en extensieve recreatievoorzieningen toegestaan.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' heeft een globaal karakter. Dat betekent dat deze bestemming veel flexibiliteit bevat. Dit is wenselijk, omdat de bouwplannen voor het nieuwe woongebied nog niet tot in detail zijn uitgewerkt. Het stedenbouwkundige plan heeft als uitgangspunt gediend voor de inhoudelijke bepalingen van de bestemming 'Woongebied'.

De gronden met bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen en de uitoefening van een beroep aan huis, tuinen en erven, paden, wegen en parkeervoorzieningen. Voor de bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming wordt een onderscheid gemaakt in het hoofdgebouw van de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- Hoofdgebouwen: Binnen de bestemming mogen ten hoogste 30 woningen worden gebouwd. Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de op de verbeelding weergegeven maximum goot- en bouwhoogte leidend is.
- Bijbehorende bouwwerken: bijgebouwen, uit- of aanbouwen en overkappingen mogen - met uitzondering van erkers - uitsluitend in het achtererfgebied worden gerealiseerd. De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd. Het achtererfgebied mag met niet meer dan 50% worden bebouwd met een maximum van 100 m². De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m, danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw. De bouwhoogte mag ten hoogste 5,5 m bedragen. Voor erkers voor de voorgevel is een specifieke regeling opgenomen.

Onder de bestemming 'Woongebied' valt op grond van jurisprudentie ook het aan huis verbonden beroep. De maat van het beroepsgedeelte is ten hoogste 50 m². Niet verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroepen zijn vrij, voor zover de woonfunctie volledig gehandhaafd blijft en de woning als zodanig herkenbaar blijft. Er mogen geen nadelige effecten optreden voor het woonmilieu en de parkeerbalans in de omgeving.

Verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroepen zijn niet rechtstreeks toegestaan, maar via een afwijking (omgevingsvergunning) en met vergelijkbare maatvoering.

Waarde - Archeologie

De archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van het plangebied wordt beschermd door middel van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. De regeling bevat een vergunningplicht voor bouwwerken en werkzaamheden waarbij de bodem dieper dan 0,3 m wordt geroerd. Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarden geldt er een oppervlaktevrijstelling voor de werkzaamheden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

6.3 Inspraak

In het kader van de omgevingsdialoog voor het bouwplan heeft op 6 juli 2023 een informatieavond plaatsgevonden. Op deze avond is een toelichting geven op de stand van zaken van de plannen, is uitleg gegeven over het stedenbouwkundig plan en is het vervolgproces geschetst. Ook zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan. Een verslag van de informatiebijeenkomst is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

6.4 Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder zes weken ter inzage gelegd.

Te zijner tijd zullen de ingediende zienswijzen hier of in een separate nota van een reactie worden voorzien.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 4 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Bijlage 7 Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten

Bijlage 8 Verslag informatiebijeenkomst

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Leuth Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1945.BPLEUTHZUID-ONW1 van de gemeente Berg en Dal;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 achtergevel

de gevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw die (bij benadering) evenwijdig loopt aan de voorgevel en die niet als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 achtergevelrooilijn

de lijn die gelijk loopt aan de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

1.8 andere bouwwerken

bouwwerken geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijnde;

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet 2016 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.10 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.11 archeologische waarden

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bed & breakfast

een niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit bestaande uit het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend recreatief nachtverblijf met ontbijt in een woning;

1.14 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.15 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.16 bestaand

- bij gebruik: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan en in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen;
- bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van dit plan en in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen worden de ruimten in de kap (zolder) en de bouwlagen die onder de begane grond zijn gelegen (kelder e.d.) niet meegerekend;

1.23 bouwmassa

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken;

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.25 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.27 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.28 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- b. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- c. onder 'aangegebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
- d. onder 'gestapeld' wordt verstaan een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

- e. onder 'patiowoning' wordt verstaan een woning die wordt gekenmerkt doordat de buitenruimte (meestal in de vorm van een tuin geheel of nagenoeg geheel is ingesloten door de bouwmassa van de betreffende woning, aangrenzende woning(en) en/of muren.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.30 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.31 erfafscheiding

een bouwwerk dat dient ter gehele of gedeeltelijke omheining van een bouwperceel, bouwvlak of ander stuk grond;

1.32 erker

een hoekige of ronde uitbouw aan een gevel, ondergeschikt aan het hoofdgebouw in vorm en uitstraling;

1.33 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek verkeersaantrekkend zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.36 nutsvoorzieningen

gebouwde voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van water, elektriciteit, gas e.d.;

1.37 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, technische installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

1.38 openbaar toegankelijk gebied

wegen, vaarwater en openbaar groen;

- Met 'wegen' wordt bedoeld: voor openbaar verkeer openstaande wegen of paden. Een stoep of parkeerplaats direct naast de weg gelegen behoort ook tot de weg.
- Onder 'groen' wordt verstaan: parken, plantsoenen en speelveldjes, die voor het publiek algemeen toegankelijk zijn. 'Snippergroen/ restgroen', bijvoorbeeld begroeiing aan de kopzijde van een hoekwoning, is vaak niet bedoeld om te betreden en kan dus niet worden aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied. Datzelfde geldt voor weiland, bos of water.
- Het begrip "vaarwater" geeft aan dat een doorsnee sloot geen openbaar toegankelijk gebied is.

1.39 overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.40 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.41 verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een verkeersaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.42 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop;

1.44 woning

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden;

1.45 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee bouwpercelen, die voor-en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van het op het bouwperceel voorkomende bouwwerk tot het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens;

2.6 de diepte van een bouwwerk

tussen de buitenzijde van de gevels en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.7 bebouwingspercentage

de oppervlakte die met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, tenzij in de regels anders is bepaald; in dat geval geldt de wijze van meten zoals die dan is gegeven;

2.8 bebouwde oppervlakte

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het/de op een bouwperceel staande c.q. op te richten bouwwerk(en), gemeten zowel boven als onder maaiveld;

2.9 peil

a. voor gebouwen:

1. indien de hoofdtoegang van het perceel aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 12 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
2. in andere gevallen: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;

b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. beeldende kunstwerken;
- c. speel- en extensieve recreatievoorzieningen;
- d. wandel- en fietspaden;
- e. bruggen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden opgericht andere bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,0 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van speel- en recreatievoorzieningen en beeldende kunstwerken maximaal 4,0 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 6,0 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming voor:

- a. een staanplaats voor kampeermiddelen;
- b. als terrein voor het beproeven van motorvoertuigen en als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen;
- c. opslag-, stort- of bergplaats van andere, al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. het al dan niet ten verkoop opstellen en opslaan van nieuwe of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen, aanhangwagens, machines, c.q. onderdelen daarvan.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wondoeleinden;
- b. niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. tuinen, erven en erfontsluitingswegen;
- d. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt het volgende:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde woningen, gestapelde en patiowoningen zijn toegestaan;
- d. indien ter plaatse van het bouwperceel de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is vastgelegd, mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven;
- e. de diepte van woningen mag niet meer bedragen dan 12,0 m, met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van patiowoningen niet meer mag bedragen van 15,0 m.
- f. de afstand van vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3,0 m, met dien verstande dat twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde tot op de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden op minimaal 1,0 achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50 % bebouwd mag worden;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,0 m, danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4.2.4 Erkers

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 onder a zijn vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kleine aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de vorm van portieken, erkers en balkons toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²; voor zover het de oppervlakte van balkons betreft wordt deze buitenwerks gemeten ter hoogte van de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;
- c. verblijfsruimten zijn niet toegestaan.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, geldt het volgende:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,0 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 3. de oppervlakte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, geldt het volgende:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,0 m;
 2. zwembaden zijn niet toegestaan.

4.2.7 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, uitsluitend wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand word gehouden, waarbij de volgende parkeernormen worden gehanteerd:
 1. voor vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
 2. voor twee-aaneengebouwde woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
 3. voor aaneengebouwde woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning;
 4. voor gestapelde woningen: 1,0 parkeerplaatsen per woning;
 5. voor patiowoningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
 6. voor sociale huurwoningen 1,0 parkeerplaatsen per woning;
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder d om een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

4.3.2 Afwijking afstand zijdelingse (bouw)perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder f om een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming voor:

- a. een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, voor zover hiervoor geen omgevingsvergunning is verleend op grond van 4.5.1;
- b. zelfstandige bewoning, waaronder niet wordt begrepen het gebruik ten behoeve van mantelzorg, indien dit plaatsvindt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

4.4.2 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. indien voor de wijziging van het gebruik van gronden en bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist, deze omgevingsvergunning pas wordt verleend als is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de parkeergelegenheid in stand wordt gehouden, waarbij de volgende parkeernormen worden gehanteerd:
 - 1. voor vrijstaande woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
 - 2. voor twee-aaneengebouwde woningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
 - 3. voor aaneengebouwde woningen: 1,8 parkeerplaatsen per woning;
 - 4. voor gestapelde woningen: 1,0 parkeerplaatsen per woning;
 - 5. voor patiowoningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
 - 6. voor sociale huurwoningen 1,0 parkeerplaatsen per woning;
- b. van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.4.3 *Niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Binnen deze bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of een Bed and breakfast, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ten behoeve van de benodigde ruimte voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of Bed and breakfast niet meer mag bedragen dan 40%;
2. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
3. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
4. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer of krachtens het Activiteitenbesluit als type B of C inrichting worden aangemerkt, zijn niet toegestaan;
5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten, buitenopslag is niet toegestaan;
7. er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt;
8. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per woning;
9. in de logeereenheden is geen zelfstandige kookgelegenheid toegestaan.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Afwijking verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder a, om binnen een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ten behoeve van de benodigde ruimte voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit niet meer mag bedragen dan 40%;
- b. de woonfunctie dient behouden te blijven;
- c. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
- d. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent bijvoorbeeld dat activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer of krachtens het Activiteitenbesluit als type B of C inrichting worden aangemerkt, niet zijn toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten, buitenopslag is niet toegestaan;
- h. het gebruik mag geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende zeer hoge archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Het bevoegde gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht, voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, waarbij de benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1, verlangen dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Koppelen voorwaarden

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegde gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 0,30 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning danwel omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingvergunning.

5.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5.3.4 Koppelen voorwaarden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

Het bevoegd gezag kan in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht, voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken, met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 6.1, verlangen dat alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Koppelen voorwaarden

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Berekening oppervlakte

Voor de berekening van de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 6.2.1 wordt de gezamenlijke oppervlakte van alle bouwwerken betrokken die een zodanige samenhang vertonen dat deze redelijkerwijs moeten worden beschouwd als zijnde één bouwwerk.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 6.1 over een oppervlakte groter dan 100 m² de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,30 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning danwel omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingvergunning.

6.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

6.3.4 Koppelen voorwaarden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3.5 Berekening oppervlakte

Voor de berekening van de oppervlakte zoals bedoeld in artikel 6.3.1 wordt de gezamenlijke oppervlakte van alle werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betrokken die een zodanige samenhang vertonen dat deze redelijkerwijs moeten worden beschouwd als zijnde één activiteit.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Maatvoering

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd volgens en overeenkomstig een bouw- danwel omgevingsvergunning, het volgende: indien en voor zover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de voorgeschreven situering en/of de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande situering en/of de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

8.2 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het bebouwen van de gronden is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

- a. Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik of het laten gebruiken van:
 1. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 2. onbebouwde gronden, bouwwerken en/of onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
 3. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
 4. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 5. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
 6. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.
- b. Nieuwe bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het ter plaatse bestaande gebruik van de gronden of van bestaande gebouwen waarbij deze worden gebouwd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10 % van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

10.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van wat op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

10.3 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan om het oprichten van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. De maximum bebouwde oppervlakte bedraagt 25,0 m²;
- b. De maximum bouwhoogte bedraagt 5,0 m;
- c. Het bouwwerk mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. Het bouwwerk mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Leuth Zuid'.