Bestemmingsplan

De Clossei Westervoort

Gemeente Westervoort

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	De Clossei Westervoort
Identificatienummer:	NL.IMRO.0293.BPDeClossei-VS01
Status:	Vastgesteld
Datum:	27 oktober 2023
Projectnummer Buro SRO:	44.10.23

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Westervoort
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. O. Eurlings

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. T. Vette
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 6

Hoofdstuk 1 Inleiding 8
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 8
1.2 Ligging plangebied 8
1.3 Leeswijzer 9
Hoofdstuk 2 Het initiatief 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Toekomstige situatie 12
2.3 Duurzame stedenbouw 14
Hoofdstuk 3 Beleidskader 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 24
4.1 Milieu 24
4.2 Water 32
4.3 Ecologie 35
4.4 Verkeer 36
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 36
4.6 Klimaatadaptatie 38
4.7 Economische uitvoerbaarheid 39
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 40
5.1 Algemeen 40
5.2 Wijze van bestemmen 41
Hoofdstuk 6 Procedure 42
6.1 Algemeen 42
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 42
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 42
6.4 Verslag zienswijzen 43

Bijlagen bij de toelichting 44

Bijlage 1 **Schetsontwerp De Clossei** **46**
Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek** **48**
Bijlage 3 **Memo - geluidbelastingkaart De Clossei** **50**
Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek milieuzonering** **52**
Bijlage 5 **Vormvrije m.e.r.-notitie** **54**
Bijlage 6 **Advies EV ODRA** **56**
Bijlage 7 **Advies EV VGGM** **58**
Bijlage 8 **Carola risicoberekening** **60**
Bijlage 9 **Watertoets** **62**
Bijlage 10 **Quickscan Flora en Fauna** **64**
Bijlage 11 **Voortoets Stikstofdepositie** **66**
Bijlage 12 **Archeologisch onderzoek** **68**
Bijlage 13 **Archeologisch PvE** **70**
Bijlage 14 **Archeologisch vervolgonderzoek** **72**
Bijlage 15 **Nota beantwoording zienswijze** **74**
Bijlage 16 **Nota ambtshalve wijzigingen** **76**

Regels 78

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **80**
Artikel 1 Begrippen 80
Artikel 2 Wijze van meten 84
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **86**
Artikel 3 Groen 86
Artikel 4 Verkeer 87
Artikel 5 Wonen 88
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **91**
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling 91
Artikel 7 Algemene bouwregels 91
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 91
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 91
Artikel 10 Algemene procedureregels 92
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 92
Artikel 12 Overige regels 92
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **93**
Artikel 13 Overgangsrecht 93
Artikel 14 Slotregel 93

Verbeelding 94

Toelichting

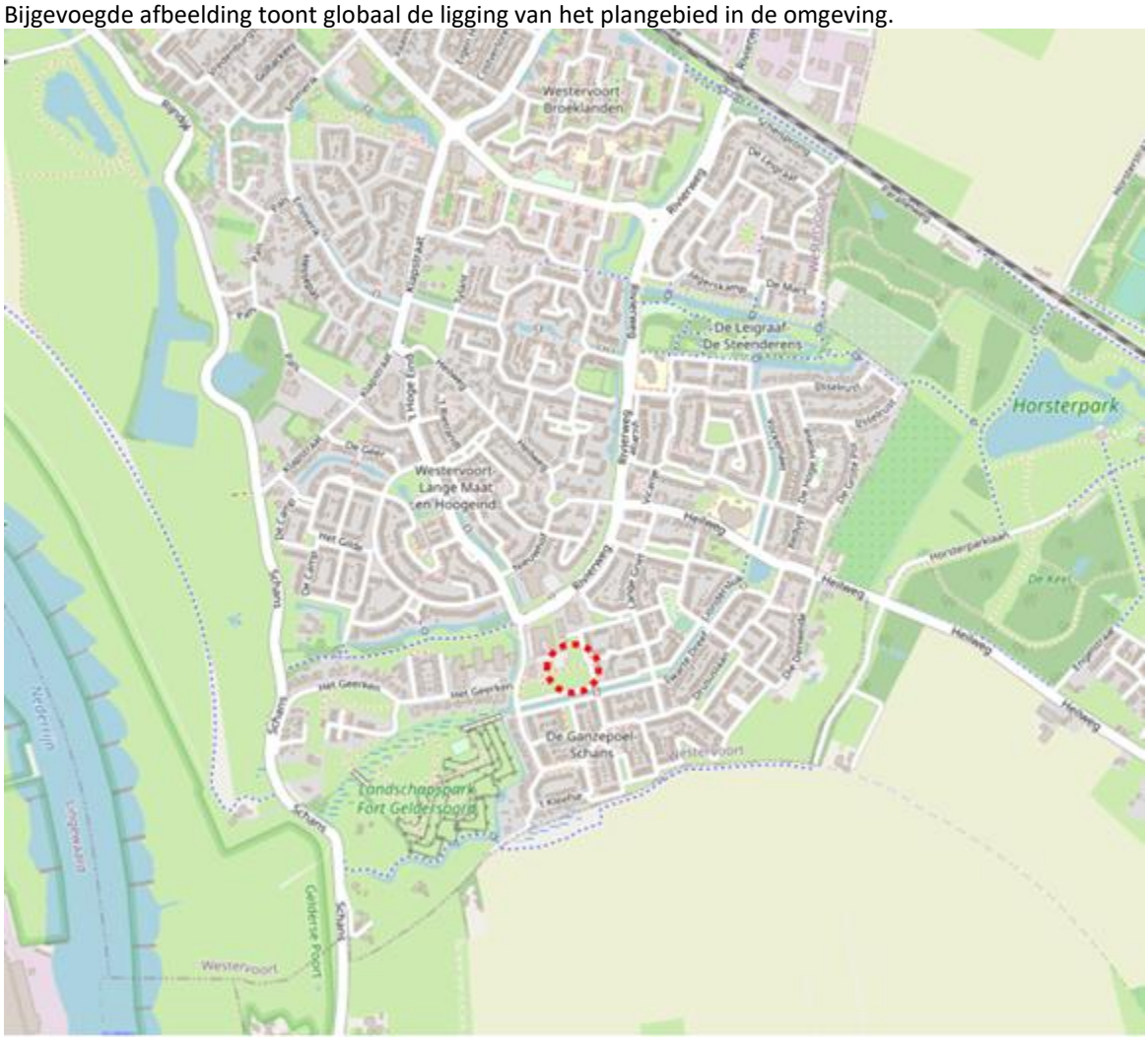
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Woningcorporatie Vivare is voornemens om samen met de gemeente Westervoort sociale huurwoningen te ontwikkelen aan de Clossei in Westervoort. Het plan bestaat uit de oprichting van 25 grondgebonden woningen. Het plan speelt daarmee in op een urgente maatschappelijke behoefte aan betaalbare woningen voor een brede doelgroep. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Clossei aan de zuidkant van de bebouwde kom van Westervoort. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



De ligging van het plangebied en de omgeving (bron: www.openstreetmaps.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied aan De Clossei ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van Westervoort, in de wijk 'Ganzenpoel-De Schans'. De wijk uit begin jaren 80 bestaat voornamelijk uit woningen, het merendeel grondgebonden rijwoningen. Direct ten noordwesten van het plangebied ligt een concentratie van wijkfuncties, waaronder een jongerencentrum, huisartsenpraktijk en kinderdagverblijf. Het plangebied wordt verder begrensd door de verkeerstraten De Clossei aan de oostkant en de Tullekens Hofstede aan de zuidkant. De Tullekens Hofstede is een belangrijke ontsluitingsweg van de wijk. De weg wordt begeleid door laanbomen en een watergang, die belangrijk is voor de afwatering. Het plangebied heeft een oppervlak van ca 5.500 m² en bestaat voornamelijk uit grasveld. Het noordelijk grasveld en het grotere grasveld aan de zuidkant worden visueel van elkaar gescheiden door een groenplantsoen met bomen. Het plangebied wordt doorsneden door een wandelpad. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.

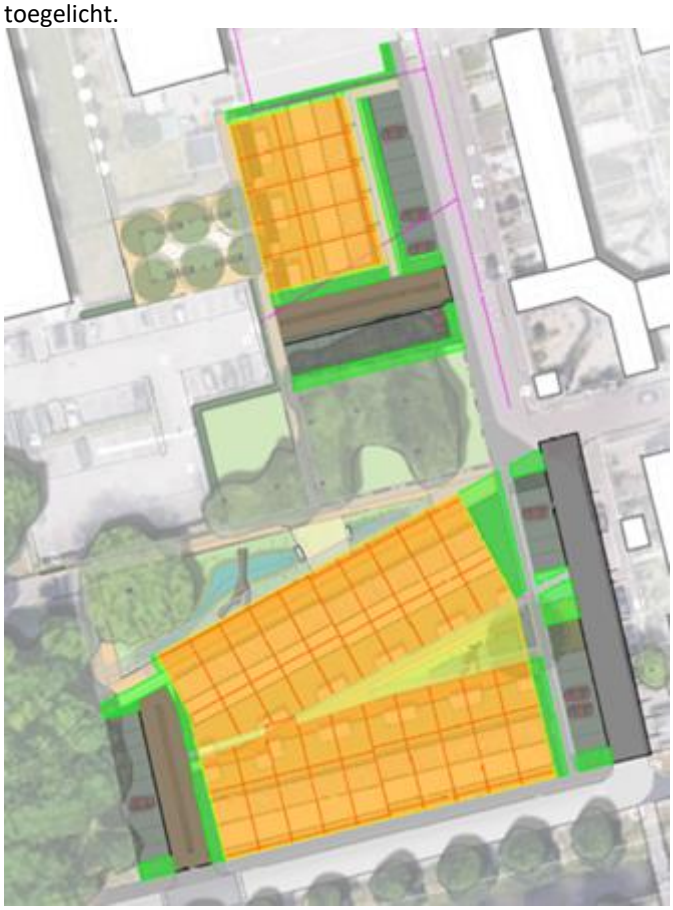
Luchtfoto van het plangebied (bron: google maps)

Aanzicht op het plangebied vanaf de Tullekense Hofstede (bron: google streetview)

Aanzicht op het plangebied vanaf de Clossei (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Woningcorporatie Vivare en de gemeente Westervoort hebben het voornemen het plangebied te herontwikkelen tot woonlocatie. Het plan is om 25 grondgebonden sociale huurwoningen op te richten. Voor het plan is een schetsontwerp gemaakt, zie bijlage 1. In voorliggende paragraaf wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht.



Uitsnede van de inrichtingstekening van de toekomstige situatie (bron: gemeente Westervoort)

De in totaal 25 woningen worden over twee deelgebieden gerealiseerd. Aan de noordkant komt een kleiner woongedeelte met in totaal 5 rijwoningen. Aan de zuidkant komen twee woonblokken met ieder 10 rijwoningen. De zes hoekwoningen krijgen een beukmaat van 5,4 m, alle overige tussenwoningen een beukmaat van 5,1 m. Alle woningen krijgen één bouwlaag met kap. De woningen en bijbehorende tuinen worden eigendom van woningcorporatie Vivare, de resterende buitenruimte blijft in eigendom van de gemeente.

Bij de inpassing van de woningen in de omgeving en de inrichting van de buitenruimte is rekening gehouden met de bestaande groenstructuur. Het centrale groenplantsoen met bomen en het aangrenzende wandelpad blijven behouden. Voor het plan hoeven er dus geen bomen worden gekapt. Parallel aan het wandelpad is ruimte voor compensatiemaatregelen voor het opvangen van overtollig hemelwater. Gedacht kan worden aan de aanleg van een wadi (meer over water in paragraaf 4.2). Deze wadi en aangrenzende gronden krijgen niet alleen een functie in het kader van de waterhuishouding maar zorgen ook voor een natuurlijke inrichting van de buitenruimte. De gronden rondom de wadi worden ingezaaid met een bloemrijk mengsel. Samen met de wadi ontstaat er daardoor een aantrekkelijk stand- verblijfplaats voor plant- en diersoorten.

Het parkeren van auto's is straks mogelijk aan de randen van de woonpercelen. Daar is ruimte genoeg om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (1,5 parkeerplaats per woning, zie verder 4.4). Het plan wordt mede aangegrepen om de gewenste verbreding van de Tullekens Hofstede ter hoogte van het plangebied planologisch mogelijk te maken. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.

3D-impressie van de woonblokken aan de zuidkant van het plangebied (bron: schetsontwerp De Clossei)

3D-impressie van het kleinere woonblok aan de noordkant (bron: schetsontwerp De Clossei)

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid
In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Het thema duurzaamheid is geïntegreerd in de planuitwerking van voorliggend initiatief. Dit komt op verschillende manieren tot uiting. De toekomstige woningen krijgen geen aansluiting op het gasnetwerk maar zullen op een andere manier worden verwarmd. Verder zijn er mogelijkheden voor de toepassing van duurzame bouwmaterialen en technieken aan de woningen, bijvoorbeeld zonnepanelen. Ook bij de inrichting van de buitenruimte komt thema duurzaamheid op verschillende manieren tot uiting. De bestaande bomen centraal binnen het plangebied blijven behouden. Deze bomen zorgen voor schaduwwerking en een verkoelend effect tijdens warme dagen. Dit komt het verblijf- en leefklimaat van de nieuwe inwoners van de wijk ten goede. Om de toename van verhard oppervlak te compenseren worden verschillende compensatiemaatregelen getroffen. De belangrijkste daarvan is de aanleg van de wadi, parallel aan het bestaande wandelpad. Overtollig hemelwater kan naar deze wadi worden afgevoerd, waarna het water vertraagd kan worden geïnfiltreerd in de bodem. De wadi en aangrenzende gronden worden op een natuurlijke manier ingericht, onder andere met kruidenrijke bloemen. Centraal in de nieuwe woonwijk ontstaat er daardoor een aantrekkelijke natuurlijke omgeving. Op een later moment, in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen, wordt de exacte toepassing van duurzame technieken en de inrichting van de buitenruimte nader uitgewerkt.

Het uitgangspunt is om de buitenruimte op een natuurlijke- en duurzame manier in te richten (bron: Schetsontwerp De Clossei)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt in het besluit-subvlak Romeinse Limes. De Limes was de noordelijke grens van het oude Romeinse rijk. In het gebied zijn voormalige forten, nederzettingen, militaire infrastructuur en scheepswrakken aanwezig. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande woonwijk. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen overblijfselen van de Romeinse Limes aanwezig. Het plangebied ligt niet in andere aangewezen gebieden van de NOVI en het Barro. Het initiatief raakt daarmee op voorhand niet aan één of meerdere aspecten van nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief neemt het aantal woningen binnen het plangebied per saldo toe met 25 (van 0 nu naar 25 in de toekomstige situatie). Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte

Voorliggend initiatief voorziet in 25 grondgebonden sociale huurwoningen. In het vervolg van voorliggende paragraaf is aan de hand van de regionale (3.3) en gemeentelijke (3.4) woningbouwkaders aangetoond dat zowel vanuit kwantitatief- als kwalitatief oogpunt een (urgente) behoefte is aan de nieuwe woningen uit voorliggend plan.

Locatie

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties. Bij voorliggend plan is sprake van een inbreidingslocatie midden in een bestaande woonwijk. Daarmee komt het plan tegemoet om bij voorkeur woningen binnenstedelijk te bouwen. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 1 februari 2022 voor het laatst geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Omgevingsverordening Gelderland
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.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Westervoort dat regionaal is afgestemd met de regio De Liemers. Onder het regionale beleid is reeds aangetoond dat er een behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan. Zie daartoe ook paragraaf 3.3. Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking en het vereiste uit de omgevingsverordening zoals bedoeld in afdeling 2.1. Verder ligt het plangebied in een intrekgebied. Artikel 2.38 stelt dat de winning van fossiele energie niet is toegestaan binnen deze gebieden. Voorliggend bestemmingsplan maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk. Daarmee past het initiatief binnen het bepaalde van artikel 2.38 uit de omgevingsverordening. Op grond van artikel 2.65b (klimaatadaptatie) van de omgevingsverordening dient een bestemmingsplan waarin nieuwe activiteiten mogelijk worden gemaakt, een toelichting te bevatten over de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. Deze toelichting is in voorliggend bestemmingsplan in een aparte paragraaf
4.6 Klimaatadaptatie uitgewerkt.

Het initiatief past binnen de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Arnhem - Nijmegen

In maart 2020 hebben het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 samenwerkende gemeenten in de regio 'Arnhem - Nijmegen', waaronder de gemeente Westervoort, een woondeal afgesloten. De snel oplopende woningtekorten, de complexe leefbaarheidsproblematiek, de strategische ligging en de groene ambities van de regio zijn daarbij voor het Rijk belangrijke overwegingen geweest. Daarmee fungeert deze woondeal mede als regiospecifieke uitwerking van het interbestuurlijk Programma (IBP) in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is.

In de Woondeal zijn onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- tot 2025 worden 20.000 woningen gerealiseerd, dit zijn er 5000 meer dan eerder gepland;
- 50% van de woningen moeten in het betaalbare segment vallen (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities);
- de regio zorgt voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte;
- versneld realiseren van (flexibele en tijdelijke) woningen.

Planspecifiek

In de Woondeal zijn door de samenwerkende gemeenten afspraken gemaakt om versneld extra woningen bij te bouwen. Voorliggend initiatief voorziet per saldo in een toename van 25 woningen en draagt daarmee direct bij aan het behalen van een belangrijk doel uit de Woondeal. De woningen komen in eigendom van woningcorporatie Vivare en worden als sociale huurwoning verhuurd. Daarmee sluit het initiatief ook aan op de doelstelling om 50% van de nieuwe woningen in de regio op te richten binnen het betaalbare segment.

Het initiatief past binnen de woningbouwafspraken uit de Woondeal Arnhem - Nijmegen.

3.3.2 Liemerse Woonagenda 2020-2025

In 2020 is de subregionale woonagenda geactualiseerd. De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn nog steeds relevant, al is er op een aantal punten een accentverschuiving. Zo wordt nu vooral gekeken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarden van het plan op lokale en/of (sub)regionale behoefte en is afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Bovendien is de afgelopen jaren gewerkt aan een beter inzicht in vraag en aanbod in de Liemers. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem- Nijmegen zijn de belangrijkste opgaven:

- Voorkomen dat het woningtekort verder oploopt in de Liemers;
- Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties;
- Behoefte aan betaalbaar wonen.

Door de accentverschuiving zijn de uitgangspunten herijkt en zijn er zes punten geformuleerd in plaats van zeven. Parallel aan de Liemerse Woonagenda wordt in de Regio Arnhem Nijmegen ook samengewerkt aan de Woondeal. Die zal op een aantal punten helpen bij het uitvoeren van de opgaven en uitgangspunten die in de Liemerse Woonagenda zijn geformuleerd.
De toevoeging van woningen (en uitbreiding van de woningvoorraad) is noodzakelijk om de woningvraag als gevolg van de toename van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren. Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur.

Woondeal
Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. De woondeal is een pakket met afspraken met het ministerie van BZK, de regio Arnhem-Nijmegen en de provincie Gelderland. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief sluit één op één aan op de drie belangrijkste opgaven uit de Liemerse Woonagenda. Het plan voorziet in een toename van 25 woningen, waardoor het woningtekort wordt aangepakt. Het plangebied betreft een bestaande openheid in een bestaande woonwijk. De plek van de beoogde woningen kan daarmee als passend en logisch worden beschouwd. Alle woningen worden opgericht als sociale huurwoningen, waarmee het plan ook inspeelt op de (urgente) behoefte aan betaalbare woningen.

Het initiatief past binnen de 'Liemerse Woonagenda 2020-2025'.

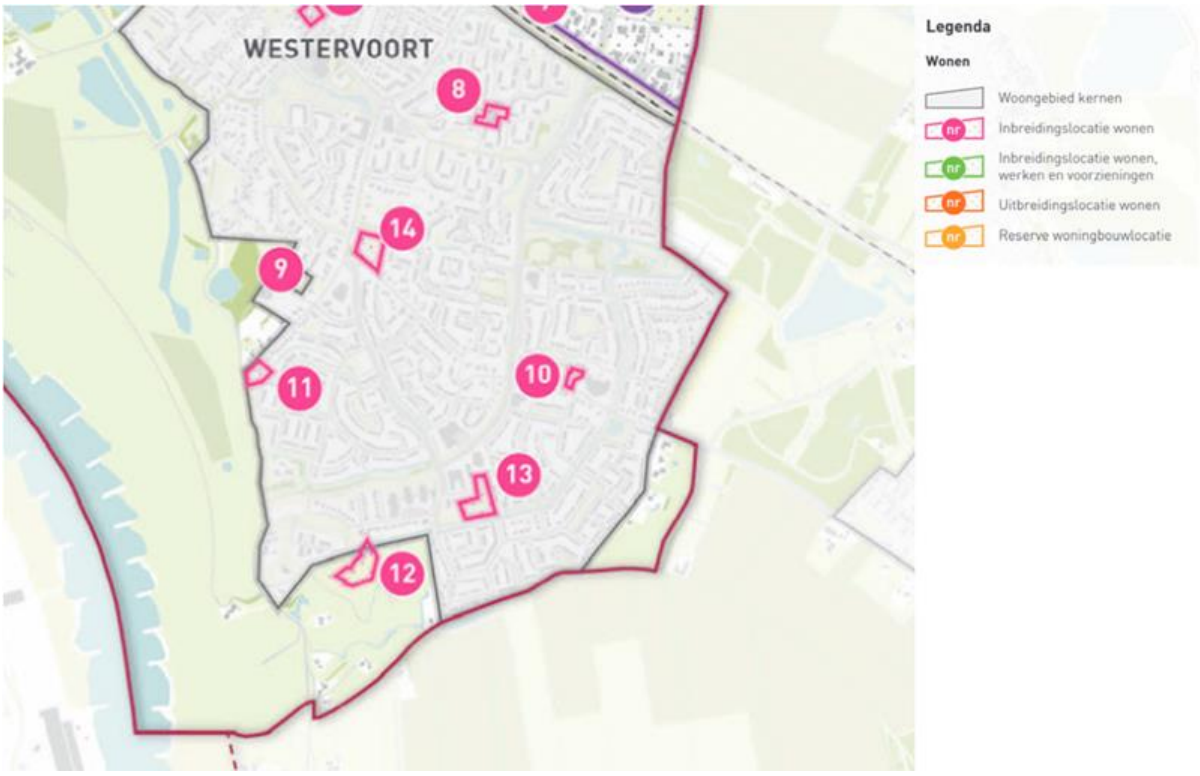
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Westervoort

Op 27 september 2021 heeft de gemeenteraad van Westervoort de Omgevingsvisie Westervoort vastgesteld. Hierin streeft de gemeente Westervoort naar het behouden en versterken van een gezonde, veilige, vitale, duurzame, leefbare en aantrekkelijke leefomgeving. Voor nu en voor de toekomst. Om dit te bereiken heeft de gemeente de Omgevingsvisie Westervoort opgesteld als stip op de horizon voor de fysieke leefomgeving van Westervoort in 2040.

De visie is opgesteld in samenspraak met meerdere partijen waaronder gebruikers van de leefomgeving zoals inwoners, maatschappelijke instellingen, bedrijven en verenigingen. De omgevingsvisie sluit aan bij nationaal, regionaal en lokaal beleid. De inhoudelijke basis voor deze omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

- **Historie**: De gemeente Westervoort heeft een rijke geschiedenis waar we op voortbouwen.
- **Richtinggevende waarden**: belangrijk zijn onder andere vitale, sterk onderling verbonden sociale gemeenschap, de aantrekkelijke leefomgeving en de uitstekende voorzieningen van de gemeente Westervoort.
- **Ruimtelijke kwaliteiten**: de kenmerken van het landschap, het erfgoed en de manier van wonen in de gemeente Westervoort dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.
- **Ontwikkelingen & toekomstperspectief**: Leidraad voor de toekomst is dat we ruimte willen bieden aan de ontwikkelingen, recht doen aan ruimtelijke kwaliteiten, maatwerk leveren op basis van de leefomgevingskwaliteiten en zorg dragen voor natuur en milieu. Dit doen we samen met alle gebruikers van de leefomgeving.



Uitsnede van kaart 10 'Visiekaart wonen & werken 2030' (bron: Omgevingsvisie Westervoort)

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie Westervoort heeft de gemeente gewenste en geschikte inbreidingslocaties voor woningbouwontwikkelingen aangewezen. Zoals ook waarneembaar is op voorgaande afbeelding is het plangebied (13) aangemerkt als één van deze inbreidingslocaties. Voorliggend initiatief voorziet in de concrete uitwerking van de ambitie uit de omgevingsvisie om het plangebied te ontwikkelen. In het plan dat voorligt is verder rekening gehouden met andere ambities uit de visie. Zo speelt het thema duurzaamheid een centrale rol in het plan (zie verder 2.3), is rekening gehouden met natuur en milieu en speelt het plan in op een urgente maatschappelijke behoefte aan betaalbare woningen voor een brede doelgroep.

Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie Westervoort.

3.4.2 Woonvisie Westervoort 2021-2030

De huidige Woonvisie 2015-2020 van de gemeente Westervoort is vastgesteld in 2015. De daarin vastgelegde visie op het wonen in Westervoort geldt grotendeels nog steeds. Wel is sinds 2015 de woningmarkt sterk veranderd en zijn er nieuwe bevolkingsprognoses en woningbehoefteberekeningen beschikbaar gekomen. Verder is er begin maart 2020 een Woondeal gesloten tussen de regio Arnhem-Nijmegen, het rijk en de provincie. Ook is eind 2020 de Liemerse Woonagenda herijkt. Op gemeentelijk niveau ontwikkelden we de afgelopen jaren lokaal beleid, onder meer over uitvoering van het woningbouwprogramma in de Woningbouwnotitie 2018-2027 en in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2024. Bovendien kreeg een aantal specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers geen aandacht in de Woonvisie 2015. Daarom heeft de gemeente besloten een nieuwe woonvisie vast te stellen, de 'Woonvisie Westervoort 2021-2030'. Deze nieuwe woonvisie vervangt de Woningbouwnotitie 2018-2027 en het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2024.

In de 'Woonvisie Westervoort 2021- 2030' heeft de gemeente drie hoofdambitites geformuleerd:

1. Kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken;
2. Doelgroepen;
3. Meer en passende woningen.

Planspecifiek

Locatie De Clossei is in de Woonvisie Westervoort 2021-2030 opgenomen als één van de nieuwbouwlocaties. Voor de Clossei zijn 35 woningen gereserveerd als zachte plancapaciteit, met verder de kenmerken 'inbreiding' en 'huur'. Voorliggend initiatief voorziet in maximaal 25 sociale huurwoningen. Daarmee wordt de ruimte die in de Woonvisie voor deze locatie is opgenomen, voor een belangrijk deel benut. Verder blijkt uit de Woonvisie het belang van voldoende betaalbare woningen voor jongeren en starters. Hier speelt het plan op in door 25 sociale huurwoningen toe te voegen. De nieuwe woningen voldoen aan de huidige duurzame en energetische kwaliteitseisen waardoor een belangrijke slag wordt geslagen om de woningvoorraad van de gemeente te verduurzamen.

Het initiatief past binnen de Woonvisie Westervoort 2021-2030.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort, vastgesteld door de gemeente Westervoort op 22 september 2014'. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de bestaande situatie.

Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Groen', zonder nadere aanduidingen.
Op 28 oktober 2013 heeft de gemeente voor haar hele grondgebied ook het bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone -specifieke vorm van waarde - hoge archeologisce verwachting' en 'overige zone - specifieke vorm van waarde - archeologische vindplaats'.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
De oprichting van woningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Daarmee is voorliggend initiatief in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Vanwege de beoogde woonfunctie van het plangebied is een verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat het plangebied vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor de beoogde woonfunctie. Nader bodemonderzoek is niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de concentraties ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De volgende concentraties ter plaatse van het rekenpunt 15466899 (aan de Rijndijk ter hoogte van plangebied) komen naar voren:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	13,9 µg/m^3	16,1 µg/m^3	9,4 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De berekende concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt voorliggend initiatief voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen (zie paragraaf 4.4 voor aantallen en een nadere onderbouwing). Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Vanwege het beperkte aantal nieuwe woningen ten opzichte van de grenswaarde is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de oprichting van 25 geluidgevoelige objecten. Het plangebied is gelegen op circa 75 m afstand van de Rivierweg (50 km/u) en ligt daarmee binnen de geluidzone van deze weg. Tevens is het plangebied gelegen in de omgeving van verschillende 30 km/u-wegen (De Roskamer, De Clossei en Tullekens Hofstede).

Om te beoordelen of voor onderhavig initiatief akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerlawaai benodigd is, heeft de gemeente Westervoort op basis van beschikbare verkeersgegevens een memo - geluidbelastingskaart opgesteld, zie bijlage 3. Uit de memo blijkt dat als gevolg van wegverkeer over de Tullekens Hofstede de geluidsbelasting aan de zuidkant van het plangebied maximaal 48 dB bedraagt. Het betreft hierbij de geluidsbelasting in de toekomstige situatie in 2030 inclusief aftrek conform artikel 110 van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en de bovengrens van het gemeentelijk beleid. Voor alle overige delen van het plangebied komt de geluidsbelasting uit op minder dan 43 dB waardoor het overgrote deel van het plangebied aansluit bij de ambitiewaarde 'rustig' uit de gemeentelijke Nota Geluidsbeleid. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerlawaai is niet noodzakelijk.

In de (nabije) omgeving zijn geen industrieterreinen en spoorwegen gelegen. Geluidhinder van deze geluidsbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geluid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt midden in een woonwijk. Direct ten noorden van het plangebied is een concentratie van wijkfuncties aanwezig. Door de verscheidenheid aan functies (wonen, kantoren, kinderdagverblijf, jongerencentrum, gezondheidscentrum, extensieve recreatiemogelijkheden) kan het noordelijk deel van het plangebied worden aangemerkt als gemengd gebied.

Woon- en leefklimaat nieuwe woningen
Direct ten noorden van het plangebied is aan de De Clossei 2 kinderdagverblijf 'Hummelclub' gevestigd. De 'kinderopvang' is op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een categorie 2-inrichting met een bijbehorende maximale richtafstand van 30 m (geluid). Het verblijf ligt in het gebied dat is aan te merken als gemengd gebied, waardoor voor dit plan getoetst kan worden aan de richtafstanden van één lagere milieucategorie, in dit geval 10 m. Het dichtstbijzijnde bouwvlak ligt op ca 4 m vanaf het kinderdagverblijf, de woonbestemming op 1 m afstand. Er wordt daarmee niet voldaan aan de richtafstand. Om de gevolgen van het kinderdagverblijf voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen te kunnen bepalen, is een akoestisch onderzoek milieuzonering uitgevoerd, zie bijlage 4. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat voor het merendeel van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat op voorhand zeker is. Voor de nieuwe woningen binnen het noordelijke bouwvak dienen geluidwerende voorzieningen te worden gerealiseerd. Hoewel aan de noordkant van het plangebied sprake is van een gemengd gebied, is het uitgangspunt bij de uitwerking van de geluidwerende voorzieningen dat ook voor de vijf woningen binnen het noordelijk bouwvlak voldaan wordt aan de richtwaarde van een 'rustige woonwijk'. Er zijn twee geluidswerende voorzieningen noodzakelijk. De eerste voorziening betreft de realisatie van een geluidsscherm van 2 m hoog op de perceelsgrenzen tussen de noordelijke woonpercelen en het kinderdagverblijf. De tweede voorziening betreft de uitvoering van de noordelijke zijgevel van het noordelijke woonblok als dove gevel. De realisatie en instandhouding van deze twee geluidswerende voorzieningen is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van voorliggend bestemmingsplan, zie artikel 5.4.2 van de regels. Daarmee is planologisch geborgd dat ter plaatse van de nieuwe woningen aan de noordkant van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van het kinderdagverblijf. Bovendien dienen uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsgebieden te beschikken over een minimale geluidwering van 20 dB. Deze laatste maatregel wordt geborgd via het Bouwbesluit.

Aan de Uitterweert 2 ten noorden van het plangebied is een ondernemerscentrum gevestigd. De activiteiten zijn het beste te vergelijken met een kantoorfunctie. Een kantoorfunctie is op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aan te merken als een milieucategorie 1 functie (richtafstand 10 m (geluid), gemengd gebied 0 m). De afstand tussen het plangebied en de grens van het buitenterrein rondom het kantoorgebouw bedraagt 15 m. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Aan De Rosmolen 15 ten westen van het plangebied is een gezondheidscentrum gevestigd. Een gezondheidscentrum is aan te merken als een categorie 1 activiteit op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het gezondheidscentrum en bijbehorend bestemmingsvlak zijn op minimaal 30 m tot het dichtstbij gelegen nieuwe woonperceel gevestigd. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Aan De Rosmolen 27 is een jongerencentrum gevestigd. Een jongerencentrum is aan te merken als een milieucategorie 2 inrichting, met een bijbehorende maximale richtafstand van 30 m (geluid) en 10 m voor een gemengd gebied. Het jongerencentrum en bijbehorend bestemmingsvlak zijn op minimaal 40 m vanaf het dichtstbij gelegen nieuwe woonperceel voorzien. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Gelet op voorgaande luidt de conclusie dat voor de vijf nieuwe woonpercelen aan de noordkant van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. Voor alle overige nieuwe woningen in het plangebied zorgen bedrijven en inrichtingen uit de omgeving op voorhand niet voor milieuhinder en kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.

Ontwikkelingsmogelijkheden bedrijven en inrichtingen
De vijf nieuwe woningen aan de noordkant van het plangebied worden de dichtstbij gelegen woningen op korte afstand van het kinderdagverblijf, het gezondheidscentrum en het jongerencentrum. In alle gevallen geldt dat deze bedrijven en inrichtingen in de bestaande situatie de planologische- en ruimtelijke mogelijkheden al maximaal hebben benut. Specifiek voor het kinderdagverblijf geldt dat in de bestaande situatie het gehele terrein al in gebruik is, met de meest belastende activiteiten (buitenspeelterrein) onder andere aan de zijde van het plangebied. Dit maakt dat bij eventueel ander gebruik in de toekomst op de plek van het kinderdagverblijf, er geen belemmeringen zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden vanwege de komst van de nieuwe woningen. In de onderbouwing onder 'Woon- en leefklimaat nieuwe woningen' van voorliggende paragraaf is bovendien aangegeven dat geluidswerende voorzieningen worden gerealiseerd waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de vijf noordelijke nieuwe woningen in de toekomst verzekerd is. Het kinderdagverblijf wordt niet beperkt in haar (toekomstige) gebruiksmogelijkheden. Bedrijven en inrichtingen worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van voorliggend initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar in het kader van milieuzonering.

4.1.5 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling
Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek
Het onderhavige plan behelst de ontwikkeling van maximaal 25 grondgebonden woningen binnen een bestaande woonwijk. Het initiatief blijft daarmee (ver) onder de drempel van 100 hectare en 2000 woningen (Besluit m.e.r. bijlage D11.2). Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, zie bijlage 5. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan een beperkte omvang heeft, niet in een kwetsbaar gebied ligt en geen ontwikkeling mogelijk maakt waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

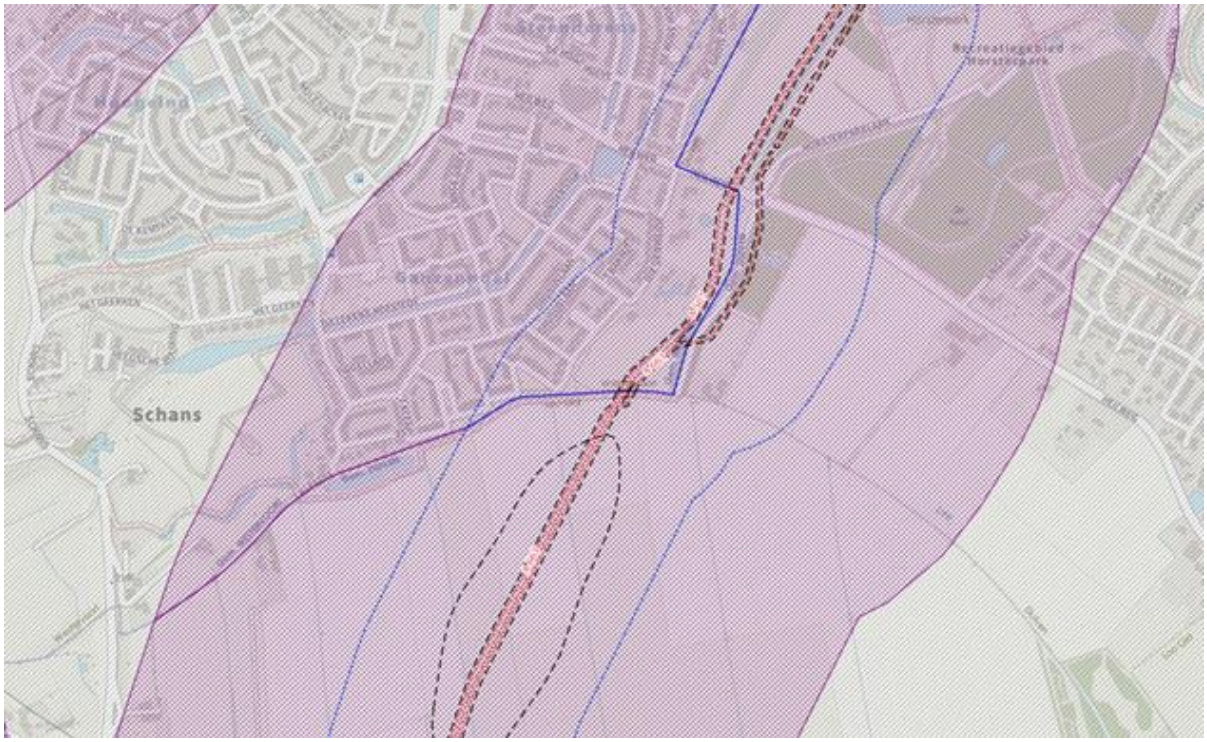
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief maakt de oprichting van 25 kwetsbare objecten mogelijk. In het kader van voorliggend initiatief hebben de Omgevingsdienst Regio Arnhem en de Veiligheidsregio Gelderland Midden (VGGM) advies uitgebracht. Deze adviezen zijn toegevoegd als bijlagen 6 (ODRA) en 7 (VGGM) en verwerkt in voorliggende paragraaf.



Uitsnede van de provinciale risicokaart (bron: Advies EV ODRA)

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende risicobronnen. Het gaat om de rijksweg A12, de toekomstige rijksweg A15, de Betuweroute, de Rijn, enkele aardgastransportleidingen en de milieubelastende activiteiten van industrieterrein de Kleefse Waard in Arnhem.

Plaatsgebonden risico
Het plangebied ligt op ca. 410 meter van de drie hogedruk aardgastransportleidingen A-505, A-507 en A-663. Hiervoor is een risicoberekening uitgevoerd genaamd: 'Carola risicoberekening, De Clossei, Westervoort' (d.d. 22 december 2022), zie bijlage 8. Uit de risicoberekening is naar voren gekomen dat de berekende 10^{-6} risicocontour niet over het plangebied ligt. Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van één of meerdere andere risicobronnen in de omgeving. Er worden daarmee geen grens- of richtwaarden overschreden. Er is geen directe of harde belemmering voor de realisatie van het initiatief met betrekking tot het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico
Ten aanzien van het groepsrisico met betrekking tot transportroutes is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de snelweg A12 en de Betuweroute. Over de vaarweg worden geen toxische stoffen vervoerd waardoor het invloedsgebied maar ca. 35 meter bedraagt. Het plangebied ligt hier buiten. Doordat het plan gelegen is binnen het invloedsgebied hebben ontwikkelingen hierbinnen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat het plan op meer dan 200 meter is gelegen van deze risicobron, heeft de wetgever aangegeven, dat er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico. Ten aanzien van het groepsrisico met betrekking tot buisleidingen is een verantwoording groepsrisico noodzakelijk omdat het plangebied in het invloedsgebied van deze drie aardgastransportleidingen ligt. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording groepsrisico omdat uit de risicoberekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van BEVI-inrichtingen. Een verdere beoordeling hiervan is niet noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A12 en de Betuweroute en het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb) artikel 12 vanwege drietal aardgastransportleidingen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 21 november 2022 (kenmerk 2022-006977), zie bijlage 7.

A. Personendichtheid
Het plan maakt de realisatie van vijventwintig grondgebonden woningen mogelijk op een braakliggend terrein. Hierdoor neemt het aantal personen maximaal toe met 60 personen conform de handreiking verantwoording groepsrisico (2,4 personen per woning).

B. Hoogte groepsrisico
De hoogte van het groepsrisico voor de drie aardgastransportleidingen is inzichtelijk gemaakt door een risicoberekening genaamd: 'Carola risicoberekening, De Clossei, Westervoort' (d.d. 22 december 2022). Uit deze berekening is naar voren gekomen dat het groepsrisico van alle drie de aardgastransportleidingen beneden de 0,1 maal de oriëntatiewaarde bevindt. Het groepsrisico neemt niet/nauwelijks toe met de ontwikkeling van dit plan.

C. Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. 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. VGGM ziet ook geen reden om aanvullend te adviseren in het kader van de bestrijdbaarheid.

D. Zelfredzaamheid
Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:
- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario fakkelbrand en toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- VGGM adviseert: toekomstige bewoners te infomeren over risicocommunicatie, ontvluchtbaarheid (vluchtroutes van de risicobron af), afspraken bij werkzaamheden aan de aardgasleidingen en bouwkundige maatregelen zoals centraal afsluitbare ventilatie.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is plangebied e ontvluchten via 'Tullekens' Hofstede en 'De Rosmolen'. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren, dit ook omdat het om inbreidingslocatie gaat. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie
Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet tot een toename van het groepsrisico leidt en geen significant effect heeft op de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid waterschap Rijn en IJssel
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Rijn en IJssel mede van belang. Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2016-2021 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken. Het waterschap heeft de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) ontworpen waarmee kan worden bepaald voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf.

Bij plannen met een verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in de nieuwe situatie hoeft geen berging gerealiseerd te worden. Bij plannen met een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² dient rekening gehouden te worden met een maatgevende bui van 40 mm per uur. Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd, waarin de factor 0,04 m een maatgevende bui van 40 mm per uur vertegenwoordigt:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,04.

Planspecifiek
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Rijn en IJssel. In het vervolg van voorliggend paragraaf zijn de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten uitgewerkt.

Hemelwater
<u>Benodigde waterberging</u>
Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Voor het bepalen van de capaciteit van de bergingsvoorzieningen is uitgegaan van de normen van waterschap Rijn en IJssel. Uitgegaan is van een maatgevende bui van T=100+10% en een infiltratiebehoefte van 80 mm in 48 uur.
Om te bepalen of en hoeveel hemelwaterberging er gerealiseerd dient te worden, is het nodig om de toename van het verhard oppervlak te bepalen. In de huidige situatie bestaat het gehele plangebied uit grasveld en is er geen verhard oppervlakte aanwezig.

In de toekomstige situatie zijn 25 nieuwe woningen voorzien, waarvan 6 hoekwoningen en 19 tussenwoningen. De hoekwoningen krijgen een oppervlak van 40 m² en worden opgericht op een woonperceel van 80 m². De tussenwoningen krijgen een oppervlak van 38 m² en worden opgericht op een woonpereel van 77 m². Op basis van de huidige inrichtingstekening is het verhard oppervlak in de toekomstige situatie als volgt opgebouwd:

- hoekwoningen (6x): woning van 40 m² * 100% * 6 = 240 m²;
- hoekwoningen (6x): woonperceel 40 m² (80 m² - opp woning) *50% *6 = 120 m²;
- tussenwoningen (19x): woning van 38 m² * 100% * 19 = 722 m²;
- tussenwoningen (19x): woonperceel van 39 m² (perceel totaal - woning) * 50% * 19 = 370 m²;
- paden, wegen en parkeerplaatsen = ca 1900 m² * 100% = 1900 m².

Het totale gezamenlijke oppervlak komt daarmee uit op ca 3352 m².

De totale benodigde compensatie is als volgt:
Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak 3352 m² * 0,08 = circa 268 m³.
Voor de woningen en de verharding (50%) in de tuin wordt per woning geïnfiltreerd op eigen terrein, met een overloop naar de wadi. Voor de twee type woningen komt de bergingsbehoefte per woonperceel daarmee uit op:

- hoekwoning: 60 m² * 0,08 = 4,8 m³;
- tussenwoning: 57,5 m² * 0,08 = 4,6 m³.

Te realiseren waterberging
Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen is pas bekend hoeveel verhard oppervlakte er gerealiseerd wordt. Mede daarom betreft de in deze paragraaf berekende waterberging een schatting, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is. Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, zijn de wadi centraal binnen het plangebied, het groenplantsoen met bomen direct ten noorden van de wadi en het aanleggen van halfverharde parkeergelegenheden. Daarnaast is het mogelijk om bij de aanleg en inrichting van de tuin rekening te houden met de waterberging. Hemelwater dat valt op terrassen kan in de tuin infiltreren. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning. Hierbij wordt rekening gehouden met de K-waarde van de bodem ter plaatse.

Overige waterhuishoudkundige aspecten
Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen. Ook voorziet voorliggend initiatief niet in bouwmogelijkheden binnen beschermingszones van watergangen. Het plangebied ligt wel binnen een intrekgebied. Onder het provinciaal beleid (zie 3.2) is reeds gemotiveerd dat voorliggend initiatief de winning van fossiele energie niet mogelijk maakt. Verder ligt het plangebied niet binnen een gebied dat vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bescherming geniet. Tijdens de bouw van de woningen zullen geen uitloogbare materialen worden gebruikt.

Watertoets
Waterschap Rijn en IJssel is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend bestemmingsplan, zie bijlage 9. Het waterschap geeft aan dat, mede vanwege de toename van verhard oppervlak, de normale procedure van toepassing is. Het waterschap blijkt in het vervolg van de ontwikkeling betrokken bij de verdere uitwerking van het initiatief.

Conclusie
Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, zie bijlage 10. In voorliggende paragraaf zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op 630 m ten westen van het plangebied. Vanwege deze ruime afstand en het beperkte ruimtelijke effect van de nieuwe woningen op de omgeving kunnen negatieve effecten vanuit trilling, geluid en lichthinder op voorhand worden uitgesloten. Voor het aspect stikstofdepositie is een Voortoets Stikstofdepositie opgesteld, zie bijlage 11. De belangrijkste conclusie is dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd, de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, in zowel de aanlegfase als gebruiksfase niet toeneemt. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming
Uit de quickscan uit bijlage 10 blijkt dat het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Tijdens de realisatie van de woningen zal de algemene zorgplicht in acht worden genomen. Nader onderzoek in het kader van soortenbescherming is niet aan de orde.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal woningen en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen van en naar het plangebied toe. Op basis van de verkeersgegevens van het CROW (publicatie 318) is er sprake van een theoretisch aantal van maximaal 6 verkeersbewegingen per woning per dag. In totaal komt het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie daarmee uit op een theoretisch aantal van 150 verkeersbewegingen per dag. Het omliggende wegennet kan deze toename goed aan. Daar komt bij dat de parkeervoorzieningen op verschillende plaatsen binnen het plangebied worden aangelegd. Dit zorgt voor een evenwichtige spreiding van de verkeersbewegingen over de aangrenzende wegen.

Parkeren
De gemeente Westervoort beschikt niet over een parkeernormennota. De benodigde behoeft aan parkeerplaatsen is voor dit plan berekend op basis van landelijke parkeernormen zoals opgenomen in de CROW. Conform de CROW bestaat voor de 25 sociale huurwoningen een parkeernorm van 1,6 (CROW Huur, sociale huur, matig stedelijk, rest bebouwde kom, gemiddeld kencijfer). Daarbij is 1,3 parkeerplaats voor de bewoners en 0,3 voor bezoekers benodigd per woning. In de basis zijn er dan 40,0 parkeerplaatsen nodig voor het plan, dit zijn 33 voor de bewoners en 7 voor de bezoekers. Met dubbelgebruik op het drukste moment (90% bewoners en 80% bezoekers op een werkdagavond) is er een maximale theoretische bezetting van (afgerond naar boven) 31 bewoners en 6 bezoekers. Met 37 parkeerplaatsen kan dan alsnog voldaan worden aan de parkeernorm. Binnen het plangebied zijn 37 nieuwe parkeerplaatsen voorzien waarmee aan de minimale parkeerbehoefte wordt voldaan.

Herinrichting Tullekens Hofstede
In voorliggend plan wordt de verbreding van de Tullekens Hofstede ter hoogte van het plangebied planologisch mogelijk gemaakt. De verbreding van de weg voorziet in de mogelijkheid om de weg in te richten voor verkeer in twee richtingen. Bestaande langs- en haaks parkeervakken aan De Clossei worden aan de westzijde ingepast. De nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd in de vorm van (halve) parkeerkoffers. De verbreding vindt enkel ter plaatse van het plangebied tot aan het parkeerkoffer. Voor het overige blijft de Tullekens Hofstede eenrichtingsverkeer zodat de verkeerssituatie van de bestaande woonwijk niet verandert maar het plangebied wel goed bereikbaar is.

Het initiatief is uitvoerbaar in het kader van het aspect Verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de voormalige Romeinse Limes. In paragraaf 3.1 is reeds gemotiveerd dat voorliggend initiatief geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes. Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in andere gebieden die vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming genieten. Het initiatief heeft geen negatief effect vanuit het aspect cultuurhistorie.

Archeologie
In het kader van de bodemwerkzaamheden tijdens de bouw van de woningen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 12. De belangrijkste conclusie is dat een archeologisch niveau te verwachten is op een diepte tussen de 30 cm en 110 cm –mv. Vanwege deze geringe diepte zullen eventueel aanwezige resten vrij zeker worden verstoord. Daarom is voor voorliggende ontwikkeling aanvullend onderzoek nodig. Ter uitvoering van dit onderzoek is een Programma van Eisen (zie bijlage 13) opgesteld dat op 13 december 2022 is goedgekeurd door de regio-archeoloog. Het aanvullende proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd in juni 2023 (zie bijlage 14). De belangrijkste conclusie is dat er enkel niet behoudenswaardige archeologische resten zijn aangetroffen tijdens het aanvullend onderzoek. De vindplaats is gewaardeerd op basis van het kwaliteitscriteria van de KNA 4.1. Op basis van deze waardering is de vindplaats als niet behoudenswaardig gewaardeerd en is nader aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig.

Beoordeling regioarcheoloog
De conclusies van het onderzoek worden onderschreven. Het advies van Laagland Archeologie kan worden overgenomen. De proefsleuven zijn gegraven ter hoogte van de geplande bebouwing/bodemingrepen, waarbij de projectlocatie met betrekking tot de archeologie kan worden vrijgegeven voor de toekomstige ontwikkeling. Omdat de landschappelijke vorm van het rivierduin nog niet duidelijk is en daarmee de kans op erosie/afdekking niet is onderbouwd kan er nog geen beslissing worden genomen over het laten vervallen van de dubbelbestemming archeologie voor het gehele plangebied. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is het gemeentelijke bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' uit 2013 daarom van toepassing verklaard.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Klimaatadaptatie

Op grond van het bepaalde in artikel 2.65b uit de Omgevingsverordening Gelderland (zie ook 3.2) dient een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving te bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt (artikel 2.65b van de omgevingsverordening). In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

Op basis van de klimaatatlas van de gemeente Westervoort (zie https://weetvanwater.nl/klimaatatlas/) is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen als gevolg van klimaatverandering voor het plan De Clossei. Dit is in navolgende tekst uitgewerkt:

- **Wateroverlast**

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat er een zeer gering risico bestaat op plasvorming tot 20 cm hoog na een korte bui van 70mm/ 1 uur voor het noordelijkste stuk van het plangebied. De kans hierop is 1x in de 100 jaar. Een iets groter risico bestaat er op plasvorming van 15 tot 30 cm voor het noordelijk plangebied na een bui van 160 mm/2 uur. De kans hierop is 1x per 1000 jaar. Voor het overige deel van het plangebied is er geen risico.
Dit risico is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige lagere hoogte van het terrein. De te realiseren woningen (met tuin) worden ten opzichte van de straat altijd op een iets hoger peil gebouwd. Daarmee zullen de woningen zelf minder tot geen risico lopen. Er wordt een nieuwe wadi gecreëerd binnen het plangebied. Dit zal als nieuw laag punt fungeren. Dit gebied wordt openbare ruimte. De mogelijke locaties van plasvorming zijn de meest noordelijke 5 woningen. Deze komen dus op een hoger peil te staan inclusief de daarbij horende tuinen. Het overtollige water kan zich verzamelen in de nieuwe wadi en indien noodzakelijk overstorten in het openbare water ten zuiden van de Tullekens Hofstede.
Dat er mogelijk enige wateroverlast ontstaat in de openbare ruimte vormt naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor de volledigheid wordt aanvullend ook verwezen naar de uitgevoerde watertoets. Daarin is voor de berekening van de benodigde bergingscapaciteit van hemelwater uitgegaan van 60 mm waarmee enkel in extreme gevallen onvoldoende berging voor handen is. Tot slot blijft de begaanbaarheid van de Tullekens Hofstede en De Clossei voor verkeer en hulpdiensten goed bij de verwachte plasvorming na een korte bui en beperkt voor enkel hulpdiensten bij een bui van 160mm/2 uur (met een kans van 1x per 1000 jaar).
Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door wateroverlast als gevolg van klimaatverandering en dat deze gering zijn.

- **Hittestress**

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal tot (veel) koeler zal zijn op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige inrichting van het plangebied als openbaar groen. De aanleg van groen (o.a. wadi's) tussen/rond de woningen en behoud van de bestaande bomen draagt bij aan het verminderen/voorkomen van een toename van hitte ondanks het toevoegen van de beoogde bebouwing. De aanwezigheid van groen zorgt namelijk voor verdampingskoeling. Daarnaast is sprake van nieuwbouwwoningen die goed geïsoleerd zijn conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door hittestress als gevolg van klimaatverandering.

- **Droogte**

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 een beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn al waterpartijen en beken aanwezig die stil staan in de bestaande situatie. Dit zal niet veranderen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid.
Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

- **Overstroming**

De kaartbeelden laten zien dat bij het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn
het plangebied naar verwachting een waterhoogte heeft van 200-500 cm. Daarnaast bestaat een kleine overstromingskans (1x per 300 tot 3000 jaar) in 2050 op meer dan 50 cm water. Het is gelet op de locatie daarmee niet uit te sluiten dat er wateroverlast ontstaat bij een overstroming. Er kan dan wel gevlucht worden naar de verdieping. Hiermee is het risico op verdrinking gering. Gezien de geringe overstromingskans wordt daarnaast het mogelijke risico als gevolg van overstroming door het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn geaccepteerd. Temeer ook verwacht wordt dat de Waterschappen c.q. verantwoordelijke medeoverheden zich ook inzetten om zorg te dragen voor een goede waterveiligheid in het stroomgebied van de IJssel en de Rijn.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De kosten voor Vivare bestaan uit de aankoopkosten van de grond en de bouwkosten voor de 25 woningen. De gemeente heeft in de aankoopprijs de kosten verwerkt voor het bouw- en woonrijp maken. Hierin is inbegrepen de inrichting van de openbare ruimte (groen, verharding parkeervoorzieningen, riolering, ect.) en de planologische kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Middels een intentieovereenkomst en later een koopovereenkomst wordt dit gewaarborgd. De gemeentelijke kosten zijn uitgewerkt in de grondexploitatie. De Clossei. Deze wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening is hiermee niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de systematiek van het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' en bevat de volgende bestemmingen:

- **Groen:** Deze bestemming is behouden ter plaatse van het centrale deel van het plangebied. Daarmee is geborgd dat De Clossei voorzien blijft van een groene inrichting waarbinnen ruimte is voor de instandhouding van de bestaande bomen en de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder de wadi.
- **Verkeer:** Deze bestemming is opgenomen op de locaties waar de parkeervoorzieningen zijn voorzien. Ook aan de zuidkant van het plangebied is deze bestemming opgenomen om de gewenste verbreding van de Tullekens Hofstede uit te kunnen voeren.
- **Wonen:** Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde woningen en bijbehorende voor- en achtertuinen. De hoofdgebouwen zijn toegestaan binnen de daarvoor opgenomen bouwvlakken. Op de verbeelding zijn via aanduidingen de maximale goot- en bouwhoogtes, het maximum aantal wooneenheden en het toegestane woningtype opgenomen. Via een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat, vanwege de nabijheid van een kinderdagverblijf, de ingebruikname van woningen binnen het noordelijk bouwvlak niet is toegestaan zolang er geen geluidswerende voorzieningen zijn gerealiseerd. Daarmee is verzekerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie'
Op dit bestemmingsplan is naast het bepaalde in dit bestemmingsplan tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' van toepassing.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg opgestuurd naar de relevante instanties. De provincie Gelderland is akkoord met het plan. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in voorliggend document. Het plan wordt toegezonden aan het waterschap op het moment van de terinzagelegging.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De gemeente Westervoort heeft inmiddels meerdere (digitale) bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden. Navolgende tekst geeft hiervan een samenvatting.

Verslag inspraak
Op 29 april 2021 is een eerste (digitale) informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden en belanghebbenden. Deze avond was een eerste verkenning en zijn de eerste ideeën gedeeld. De bewoners en belanghebbenden konden aangeven wat zij belangrijk vonden en er was gelegenheid om opmerkingen te maken en wensen kenbaar te maken. Op basis van hetgeen is opgehaald heeft een landschapsarchitect een aantal ontwerpen gemaakt die op 3 februari 2022 tijdens een tweede (digitale) informatiebijeenkomst zijn gepresenteerd. Vervolgens is een “definitief” ontwerp gemaakt waarbij waar mogelijk nog de opmerkingen, wensen en aanvullingen van de omwonenden en belanghebbenden betrokken zijn. Tijdens een informatiebijeenkomst bij Wieleman op 30 juni 2022 is het definitieve ontwerp gepresenteerd. Ook het college van B&W alsmede de gemeenteraadsleden zijn telkens uitgenodigd voor de bijeenkomsten.
Wanneer het bestemmingsplan in procedure gaat zullen de aanwonenden en belanghebbenden hier van op de hoogte gesteld worden.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Clossei, Westervoort' is op woensdag 26 juli 2023 gepubliceerd en lag met ingang van donderdag 27 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 voor iedereen ter inzage. Gedurende de periode waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag is één zienswijze ingediend op 4 september 2023. Deze is tijdig ingediend en hiermee ontvankelijk. In de Nota beantwoording zienswijze uit bijlage 15 is deze zienswijze van een reactie voorzien door de gemeente Westervoort. De zienswijze is grotendeels gegrond verklaard. Het bestemmingsplan is op verschillende plaatsen gewijzigd. Een toelichting opn deze aanpassingen is uitgewerkt in de Nota ambtshalve wijzigingen uit bijlage 16.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Schetsontwerp De Clossei

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Memo - geluidbelastingkaart De Clossei

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek milieuzonering

Bijlage 5 Vormvrije m.e.r.-notitie

Bijlage 6 Advies EV ODRA

Bijlage 7 Advies EV VGGM

Bijlage 8 Carola risicoberekening

Bijlage 9 Watertoets

Bijlage 10 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 11 Voortoets Stikstofdepositie

Bijlage 12 Archeologisch onderzoek

Bijlage 13 Archeologisch PvE

Bijlage 14 Archeologisch vervolgonderzoek

Bijlage 15 Nota beantwoording zienswijze

Bijlage 16 Nota ambtshalve wijzigingen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan "De Clossei Westervoort" met identificatienummer NL.IMRO.0293.BPDeClossei-VS01 van de gemeente Westervoort.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf
een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is.

1.4 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.7 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aanduidingsvlak
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.9 afhankelijke woonruimte
een aan-, uit- of bijgebouw die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg aanwezig is.

1.10 afwijking
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.11 ander-werk
een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.12 archeologische verwachting
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.13 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.14 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.16 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.

1.17 bestaand
- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.18 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijgebouw
een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.22 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.23 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.25 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.28 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 dove gevel
a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. In dit geval wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².

1.30 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

1.31 erf
al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.32 erker
een uitbouw van het hoofdgebouw met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel.

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

1.34 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.35 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 mantelzorg
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.37 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.38 nevenactiviteit
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.40 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.41 omgevingsvergunning ten behoeve van sloop
vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.42 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

1.43 oprit
het gedeelte van het bouwperceel voor het bereiken van de bij het bouwperceel behorende garage en / of carport en / of andere bij de desbetreffende bestemming behorende gebouwen waar verkeer over rijdt. Een oprit is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.

1.44 overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.45 overkapping
een bouwwerk op het bouwperceel van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats dan wel ten dienste van de ter plaatse toegestane activiteit en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.46 pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.47 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.48 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

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

1.50 slopen
het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

1.51 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.52 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.53 uitwerking
een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.54 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.55 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.56 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.57 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens
tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 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.

2.3 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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. Bij de vaststelling van de goothoogte worden goten van ondergeschikte bouwdelen zoals dakkappelen niet meegerekend.

2.5 de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.10 overige bepalingen
bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. parken en plantsoenen;
c. (fiets)paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. speelvoorzieningen, water- en (nuts)voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwen voor het openbare nut tot maximaal 50 m² en tot maximaal 4 m hoog.

3.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

a. maximaal 8 m voor speelvoorzieningen;
b. maximaal 10 m voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
c. maximaal 6 m voor overige bouwwerken.

3.3 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Groen wijzigen in de bestemming Wonen en / of de bestemming Tuin met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. er geen nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt;
b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de verkeersveiligheid;
c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf alsmede de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
d. nutsvoorzieningen waaronder (ondergrondse) containers;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwen voor het openbare nut tot maximaal 50 m² en tot maximaal 4 m hoog.

4.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

a. maximaal 8 m voor speelvoorzieningen;
b. maximaal 10 m voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
c. maximaal 6 m voor overige bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het bestaand aantal woningen en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' nieuwe aaneengebouwde woningen toegestaan tot in totaal het maximum aangegeven aantal;
c. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat de oppervlakte beperkt is tot een maximum van 60 m^2 van het hoofdgebouw en/of het aangebouwde bijgebouw;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (nuts)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn alleen aaneengebouwde woningen toegestaan;
c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte‘ aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
d. het maximum aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
e. de voorgevelrooilijn van de aaneengebouwde hoofdgebouwen dient na vijf aaneengebouwde woningen te verspringen waarbij de achterliggende voorgevelrooilijn minimaal 0,5 m achter het verlengde van de voorste voorgevelrooilijn komt te liggen.

5.2.2 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat aan- en uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
    1. de horizontale diepte maximaal 1,50 m bedraagt;
    2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
    3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
    4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.
b. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal 50 m^2, en waarbij geldt dat:
    1. het bebouwingspercentage van bouwpercelen tot 200 m^2 maximaal 75% mag zijn;
    2. voor bouwpercelen groter dan 200 m^2 geldt een maximum van 60%;
       met dien verstande dat altijd 20 m^2 mag worden gebouwd;
c. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
d. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m mag bedragen, en waarbij geldt dat indien tot:
    1. 1 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 4 m mag bedragen;
    2. 2 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 5 m mag bedragen.

5.2.3 ondergronds bouwen

Binnen het bouwvlak is ondergronds bouwen toegestaan tot maximaal het oppervlak wat op basis van de regels bovengronds is toegestaan, waarbij een maximale bouwdiepte van 3 m is toegestaan.

5.2.4 zwembaden

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn onoverdekte zwembaden toegestaan tot een maximaal oppervlak van 100 m^2, waarbij een minimale afstand van 5 m tot een naburige perceelsgrens moet worden aangehouden indien op het naburige perceel een woonfunctie aanwezig is.

5.2.5 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m;

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 5.2.1 onder a voor het bouwen tot maximaal 5 meter buiten het bouwvlak;
b. artikel 5.2.1 onder c voor het bouwen tot een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 11 m;
c. artikel 5.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. artikel 5.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke bebouwde oppervlakte tot maximaal 135 m^2;

5.3.2 voorwaarden verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

5.4 specifieke gebruiksregels

5.4.1 voorwaardelijke verplichting parkeren

a. Gebruik van gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied uitgaande van een norm van 1,5 parkeerplaats per woning.
b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 lid a ten aanzien van de genoemde parkeernorm wanneer elders in de parkeergelegenheid wordt voorzien.

5.4.2 voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen

a. Gebruik van woningen binnen het noordelijke bouwvlak en bijbehorende gronden overeenkomstig de bepalingen in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien navolgende geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden met als doel het borgen van een goed woon- en leefklimaat:
    1. een geluidsscherm van 2 m hoog, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm'. Het geluidsscherm moet goed gesloten zijn en dient te beschikken over een massa van minimaal ca 10 kg/m^2 en kan bestaan uit hout, steen, staal, glas e.d.;
    2. een dove gevel, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'.

5.5 afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder b ten behoeve van het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf.

5.5.2 voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 5.5.1 kan slechts mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
c. de oppervlakte van het aan huis verbonden bedrijf bedraagt niet meer dan 50% van de gebruiksoppervlakte van de woning en nooit meer dan 60 m²;
d. de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie en woonomgeving in overeenstemming is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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 7 Algemene bouwregels

7.1 goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wabo tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 afstand van bouwwerken

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wabo tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer - Spoor;
d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m;

e. het vergroten van het oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en / of hoofdgebouwen tot een groter oppervlakte dan toegestaan op basis van de overige geldende regels ten behoeve van de bouw van een afhankelijke woonruimte mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit oogpunt van mantelzorg. Hierbij geldend voorts de volgende bepalingen:
   1. een deskundige is betrokken m.b.t. de noodzakelijkheid van de mantelzorg;
   2. de vergroting van het oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m^2;
   3. de overige bouwregels van de bestemming in acht worden genomen.

9.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Op dit bestemmingsplan is naast het bepaalde in dit bestemmingsplan tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1.1 met maximaal 10%.

13.1.3 uitzondering

Artikel 13.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 overgangsrecht gebruik

13.2.1 algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, 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.

13.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2.1, na de 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.

13.2.4 uitzondering

Artikel 13.2.1 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "De Clossei Westervoort".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van ……..

De voorzitter, De griffier,

…… ……

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement