buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Pannerden Uuleveld fase 2 (2019)

Gemeente Zevenaar

Projectnummer: 2811.01
Datum: 08-03-2022
Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0299.BP12UULEVELDF2-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

1.1 Aanleiding 6
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldende planologische regeling 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Het plan 9

2.1 Inleiding 9
2.2 Bestaande situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 11

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid 16

3.1 Inleiding 16
3.2 Beleid 16
3.3 Milieu- en omgevingsaspecten 20

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen 35

4.1 Algemeen 35
4.2 Dit bestemmingsplan 35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van de Uuleveld kent reeds een lange geschiedenis. Oorspronkelijk lag er een plan voor de realisatie van een nieuwe woonwijk met in totaal 84 woningen. In 2006 is echter in overleg besloten de ontwikkeling op te knippen in een tweetal fasen, waarbij de eerste fase de realisatie van 60 woningen betrof en de tweede fase de realisatie van 24 woningen. Voor de eerste fase is op 7 februari 2012 het bestemmingsplan "Pannerden Uuleveld 2011" vastgesteld. Voor de tweede fase is destijds niet voorzien in een planologische regeling. In de afgelopen jaren is een groot aantal woningen van de oorspronkelijke fase 1 van Uuleveld gerealiseerd.

Mede als gevolg van de crisis, is in 2017 door de voormalige gemeente Rijnwaarden besloten fase 2 van Uuleveld voorlopig niet verder in ontwikkeling te brengen. De gemeente Zevenaar heeft hierbij initiatiefnemer in 2018 verzocht om tot een heldere stedenbouwkundige afronding van Uuleveld te komen, waarbij de gronden van de oorspronkelijke fase 2 betrokken zijn.

Ten behoeve hiervan is een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld, dat voorziet in de realisatie van minimaal 60 en maximaal 66 woningen binnen het totale grondgebied van Uuleveld (fase 1 en 2). Van deze woningen zijn er reeds 34 gerealiseerd of worden op korte termijn gerealiseerd.

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt derhalve voorzien in de bouw van 26 tot 32 woningen. Daarmee is er een behoorlijke afname van het aantal woningen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor Uuleveld (84 woningen).

Het beoogde nieuwe stedenbouwkundige plan kan op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd. Om die reden is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied op te stellen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft een perceel grasland van de in aanbouw zijnde woningbouwlocatie Uuleveld ten oosten van de kern Pannerden. Meer concreet betreft het een perceel in de oksel van de wegen Renbaan (noordelijk) en Nieuwstraat (zuidwestelijk). Het plangebied heeft een oppervlak van circa 2 hectare. Ten noorden van het plangebied ligt het sportcomplex De Pauwengaard en ten oosten van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein.

In de volgende figuren zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1.1 - Globale ligging plangebied



Figuur 1.2 - Globale begrenzing plangebied

1.3 Geldende planologischeregeling

Zoals reeds aangegeven vallen de gronden onder de werking van het bestemmingsplan "Pannerden, Uuleveld 2011", vastgesteld op 7 februari 2012 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden. De gronden hebben hierbinnen de bestemming 'Woongebied', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf'. Volgens artikel 5 'Woongebied' van de planregels zijn de gronden bestemd voor maximaal 60 woningen. Op de planregels is de woontypologie, vrijstaand, aaneengebouwd en twee-aaneen vastgelegd. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Pannerden, Uuleveld 2011" ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.3 - Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Pannerden, Uuleveld 2011"

Voor een heldere afronding van de woonwijk Uuleveld, is gekozen voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling van de gronden. Ten behoeve van deze invulling wordt ook beoogd buiten de bestemming 'Woongebied' en daarmee binnen de bestemming 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf', woningen te realiseren. Verder wordt beoogd een flexibele regeling op te stellen voor de specifieke invulling van de verschillende woontypologiën. Om die reden dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

1.4 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van het plangebied geschetst en is de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft beleid alsmede de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische planregeling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. Hierbij wordt als eerste ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied, waarna de beoogde ontwikkeling nader toegelicht wordt.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft fysiek een onbebouwd perceel aan de rand van de in aanbouw zijnde en deels gerealiseerde woningbouwlocatie Uuleveld ten oosten van de kern Pannerden. Daarnaast wordt een deel van het plangebied gebruikt als parkeervoorziening voor het nabij gelegen sportcomplex De Pauwengaard. Meer concreet betreft het gronden in de oksel van de wegen Renbaan en Nieuwstraat. De woningbouwlocatie Uuleveld heeft in het vigerende bestemmingsplan "Pannerden, Uuleveld 2011" reeds een woonbestemming voor de bouw van woningen. Deze zijn deels gerealiseerd of worden binnenkort gerealiseerd. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 2 hectare.

In navolgende figuur is een impressie van de fysieke situatie in het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 - Impressie huidige situatie plangebied, in oostelijke richting



Figuur 2.2 - Impressie huidige situatie plangebied, in westelijke richting



Figuur 2.3 - Impressie huidige situatie plangebied, vanuit gerealiseerde deel woonwijk



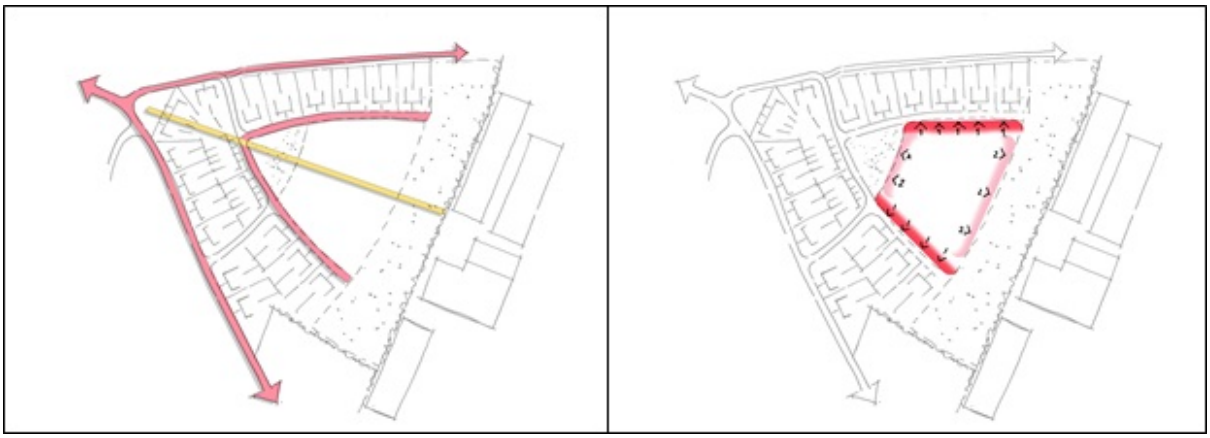
Figuur 2.4 - Impressie huidige situatie plangebied, in noordelijke richting

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Structuur en oriëntatie plangebied

De woonwijk Uuleveld ligt in de oksel van de Nieuwstraat en Renbaan. Deze vorm komt ook weer terug in de ontsluiting van de binnenzijde van het plan. Het plan is (behoorlijk) symmetrisch, er kan een as over het plangebied gelegd worden vanaf de kruising Nieuwstraat-Renbaan. Het (her)nieuwde stedenbouwkundig plan gaat met name over het centrale deel (het hart) van de wijk, de zone woningen langs de Renbaan en de groene bufferzone. De hoofdstructuur van de wijk, inclusief de groengebieden verandert niet. Het nieuwe te verkavelen deel van de woonwijk heeft vier buitenzijden. Eerste prioriteit is dat er voorkanten (of hooguit zijkanten) richting de aangrenzende woningen aan de noord- en zuidkant staan. De woningen in het hart worden allen ontsloten vanaf de buitenzijde. De weg wordt rondom doorgetrokken, langs de groenzone aan de oostzijde van het plangebied.

De woningen zijn allemaal naar buiten georiënteerd, met voorkanten (en zijkanten) richting openbaar gebied en omringende woningen. Op deze manier wordt voorkomen dat er achterkanten richting openbaar gebied gericht zijn. Ook wordt op deze manier efficiënt gebruik gemaakt van de door geluid beïnvloedde zone. De geluidluwe zijde van de woningen ligt aan de tuinzijde.



Figuur 2.5 - Structuur plangebied *Figuur 2.6 - Oriëntatie plangebied*

2.3.2 Stedenbouwkundig plan

Op basis van de voorgaande analyse is een nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het af te ronden deel van de woonwijk Uuleveld opgesteld. De opzet is op navolgende afbeelding weergegeven. Hierin is indicatief een verkaveling opgenomen. Dit ontwerp is eveneens als Bijlage 1 toegevoegd. Daarnaast is een inrichtingsplan openbare ruimte als Bijlage 2 toegevoegd. Navolgend worden de verschillende onderdelen en uitgangspunten van het plan verder toegelicht.



Figuur 2.5 - Stedenbouwkundige opzet plangebied

2.3.3 Programma

Binnen het nu voorliggende plangebied wordt ruimte geboden aan minimaal 26 woningen. Dit mogen zowel twee-onder-een-kap woningen als vrijstaande woningen zijn. Voorgaande indicatieve verkaveling geeft een beeld van een invulling met 22 twee-onder-een-kap woningen en vier vrijstaande woningen. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan het maximaal aantal woningen worden vergroot tot maximaal 32 woningen (zie hieronder).

Navolgend is een afbeelding opgenomen die een beeld geeft van de totale woonwijk Uuleveld. Daarbij zijn de reeds gerealiseerde woningen in blauw weergegeven. De reeds vergunde woningen en die dus op korte termijn gerealiseerd gaan worden, zijn in rood weergegeven. Verder is in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de woonwijk voorzien in twee-onder-een-kap woningen aan de noordrand. Deze zijn in de nieuwe stedenbouwkundige opzet overgenomen en zijn in geel weergegeven.



Figuur 2.6 - Reeds gerealiseerde woningen en indicatief programma

Afwijkingsbevoegdheid programma

In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om voor een deel van de gronden binnen het plangebied de woningtypologie te wijzigen naar 'aaneengebouwd', waarmee de bouw van rijenwoningen mogelijk wordt gemaakt. Dit gezien de specifieke wens een woningbouwprogramma te kunnen realiseren die aansluit op de specifieke behoefte in de markt. Het kan hierbij gaan om rijenwoningen ten behoeve van starters, dan wel levensloopbestendige woningen voor senioren. Hiermee ontstaat flexibiliteit in de bestemmingsplanregeling en het woonprogramma. In navolgende figuur is indicatief een positionering van de mogelijke rijenwoningen weergegeven.



Figuur 2.7 - Indicatieve stedenbouwkundige opzet bij toepassen van afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van rijenwoningen

2.3.4 Groenstructuur

In het plangebied is een drietal groengebieden te vinden. Bij de kruising Nieuwstraat-Renbaan ligt een driehoekige groene ruimte. Centraal in het plangebied ligt een groen plein en tussen het bedrijventerrein en het plangebied ligt een groene buffer. Deze buffer biedt tevens ruimte aan waterberging voor de wijk en een geluidswerende voorziening. De drie groene gebieden zorgen ervoor dat het gros van de woningen uitkijkt op een stuk groen.

Mogelijke verkavelingen hebben allen hun eigen overgang tussen privé en openbaar. Deze zijn met name relevant daar waar achterkanten grenzen aan openbaar gebied. Een andere overgang die ook vorm moet krijgen, is die tussen het bedrijventerrein en de wijk.



Figuur 2.7 - Groenstructuur plangebied

2.3.5 Beeldkwaliteit

Voor het initiatief is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangspunten in dit beeldkwaliteitplan die betrekking hebben op de positionering van de bebouwing op het kavel, de massa van de bebouwing en de vormgeving zijn zoveel mogelijk in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan vertaald. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwd ruimte. Het gaat daarbij om onder meer het materiaal- en kleurgebruik van de woningen en erfafscheidingen.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en economische haalbaarheid. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

3.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt een analyse gegeven van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend bestemmingsplan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees niveau buiten beschouwing gelaten en op Rijks- en provinciaal niveau beperkt gehouden.

3.2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door

herstructurering, transformatie of anderszins, en;

c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing rijksbeleid

In totaal voorziet voorliggend bestemmingsplan in de bouw van 26 tot 32 woningen binnen het resterende deel van het plangebied.

Het oorspronkelijke plan voor Uuleveld (fase 1 en 2) maakte de realisatie van 84 woningen mogelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in het plangebied reeds 16 woningen juridisch-planologisch mogelijk. Juridisch-planologisch wordt met voorliggend bestemmingsplan per saldo 10 tot 18 woningen extra mogelijk gemaakt.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Zevenaar dat regionaal is afgestemd met de regio De Liemers. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan woningen in de gemeente Zevenaar.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 is de omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie welke richting de provincie op wil op het gebied van energie, klimaat, water, voedsel en ook hoe de provincie de omgeving wil inrichten.

Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan:

- energietransitie;
- klimaatadaptatie;
- circulaire economie;
- biodiversiteit;
- bereikbaarheid;
- economisch vestigingsklimaat;
- woon- en leefklimaat.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Voor dit bestemmingsplan is de ambitie voor het woon- en leefklimaat van toepassing. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op

ontwikkelingen. Zo worden de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland versterkt, nu en in de toekomst.

Omgevingsverordening

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

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

Ten aanzien van voorliggend initiatief zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen' en 'landschap' relevant.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Landschap

Het gehele plangebied maakt deel uit van de Romeinse Limes. In paragraaf 2.6.8 van de verordening zijn hierover regels opgenomen. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

Een bestemmingsplan voor gronden die deel uitmaken van de Romeinse Limes mag geen activiteiten mogelijk maken die de eerdergenoemde kernkwaliteiten aantasten. De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan. Een bestemmingsplan bevat regels over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Toetsing provinciaal beleid

In totaal voorziet voorliggend bestemmingsplan in de bouw van 26 tot 32 woningen binnen het resterende deel van het plangebied. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen is er een behoorlijke afname van woningen voor Uuleveld. De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Zevenaar dat regionaal is afgestemd met de regio De Liemers.

Door middel van de nieuwe stedenbouwkundige inpassing zorgt het initiatief voor kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de woningvoorraad en de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk Uuleveld.

In paragraaf 3.3.7 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie en cultuurhistorie. In het plangebied

zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig. In het verleden is reeds archeologisch onderzoek gedaan. Hieruit is naar voren gekomen dat er vanuit dit aspect geen belemmeringen bestaan voor de verdere planontwikkeling.

Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijk Woonvisie van zowel de voormalige gemeente Rijnwaarden als de nieuwe gemeente Zevenaar.

Woonvisie Rijnwaarden

Op 28 april 2010 is de woonvisie van de voormalige gemeente Rijnwaarden door de raad vastgesteld. De woonvisie is een actualisatie van de Kernennota uit 2003.

De laatste jaren is er steeds meer sprake geweest van krimp van de Nederlandse bevolking in de komende 15 tot 25 jaar. Krimp speelt ook in de gemeente Rijnwaarden. In de woonvisie wordt daarom ingegaan welke effecten deze krimp hebben voor de kwantitatieve woningbehoefte. Geconcludeerd wordt dat grote projecten getemporiseerd moeten worden.

Voor de kern Pannerden geeft de Woonvisie aan dat het bouwplan Uuleveld I reeds in voorbereiding/ontwikkeling is. In Pannerden worden verder twaalf nieuwe en mogelijke bouwlocaties geïnventariseerd, waaronder Uuleveld II. De Woonvisie is er op gericht het huidige karakter van Pannerden te behouden. Vanuit de woonvisie is invulling gegeven aan het project Uuleveld te Pannerden. De ontwikkelingsvisie van de voormalige Gemeente Rijnwaarden is dat er in Pannerden behoefte is aan woningbouw.

Woonvisie Zevenaar

Het woonbeleid van de gemeente Zevenaar voor het grondgebied van de voormalige gemeente Rijnwaarden, is neergelegd in de 'Woonvisie Gelders Eiland 2018', in werking getreden op 23 juni 2018. In deze woonvisie zijn de volgende overwegingen leidend:

- Gelet op de vergrijzing wordt inzake de bevolkingsontwikkeling rekening gehouden met een omslag van groei naar krimp, ergens in de periode tussen 2020 en 2030;
- Gelet op deze verwachte omslag is de bestaande woningvoorraad in beginsel het uitgangspunt voor het invullen van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Binnen deze bestaande voorraad is sprake van een ruim aanbod aan woningen binnen de goedkope sfeer. Dit vraagt, in samenwerking met partners, om gerichte investeringen in duurzaamheid, levensloopbestendigheid en uitstraling;
- Nieuwbouw vindt plaats in en aansluitend op bestaande kernen en staat ten dienste van de leefbaarheid van deze kernen. De woonvisie laat ruimte voor een maatwerkprogrammering, ruimte biedend aan het ontwikkelen van kansrijke en passende woningbouw.

Toetsing gemeentelijk beleid

De gehele woningbouwlocatie Uuleveld voorziet in hoofdzaak in de bouw van woningen in het middeldure segment (ca. 70% van het bouwprogramma). Het goedkope segment is met 23% minder sterk vertegenwoordigd. Gelet op het ruime aanbod aan goedkope woningen binnen de bestaande voorraad, leidt het toevoegen van woningen in overwegend het middeldure segment tot een betere balans in de totale voorraad.

Door woningen in het middeldure segment toe te voegen, ontstaan betere voorwaarden voor doorstroming van huishoudens binnen Pannerden, waardoor goedkope woningen binnen de bestaande voorraad vrij komen. Indirect draagt het plan daarmee bij aan de toegankelijkheid van de markt voor starters en daarmee aan het binden van jongeren en doorstromers aan de kern. Dit is essentieel voor het behoud van leefbaarheid. Opvallend daarbij is dat de middeldure woningen juist door starters op de woningmarkt worden afgenomen. Hiermee is er ook sprake van een directe bijdrage.

Gesignaleerde doelgroepen (ervaringscijfers)

Er zijn op dit moment 28 woningen binnen de woningbouwlocatie Uuleveld verkocht. Voor deze woningen zijn de kopers bekend, hetgeen inzicht geeft in de doelgroepen die het plan bedient:

Kopers plan Uuleveld tot op heden, gecategoriseerd naar stap in de wooncarrière	**Aantal woningen**	**Aandeel**
Starter	13	46%
Doorstarter	13	46%
Vestiger	2	8%

Enquête

Door de dorpsraad in Pannerden is een enquête gehouden, waarbij onder meer is geïnformeerd naar de verhuiswens, achterliggende redenen en woonwensen. De enquête is door 115 respondenten ingevuld, waarbij onder meer de volgende patronen zichtbaar worden:

- 36% van de respondenten geeft aan een verhuiswens te koesteren;
- Het merendeel van de respondenten (ca. 80%) geeft aan in geval van verhuizing binnen Pannerden te willen blijven wonen;
- Het belangrijkste verhuismotief is de wens om ruimer te gaan wonen;
- Gevraagd naar het type woning waarnaar men op zoek is, is een duidelijke voorkeur merkbaar voor twee-onder-een-kap woningen (30%) en vrijstaande woningen (45%).

De resultaten van de enquête ondersteunen de veronderstelling dat het bouwprogramma van de woningbouwlocatie Uuleveld een haalbare en wenselijke toevoeging aan de Pannerdense woningvoorraad vormt, die bijdraagt aan een toegankelijke woningmarkt voor starters en doorstromers.

Levensloopbestendige woningen

Als gevolg van de in de Woonvisie beschreven vergrijzing van de bevolking, wordt nadrukkelijk ook aandacht gevraagd voor levensloopbestendige woningen. In de programmering voor Uuleveld is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Zeer recent is het beoogde appartementencomplex binnen Uuleveld anders vormgegeven, waarmee ruimte is gekomen voor een viertal levensloopbestendige woningen. Hierbij is sprake van de voorzieningen en een slaapkamer op de begane grond. Verder wordt in de nieuwe verkaveling rekening gehouden met de realisatie van levensloopbestendige (en eventueel starters)woningen op de kleine kavels in het plangebied. Dit is door middel van een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk gemaakt.

Daarnaast zijn de bouw van de woningen en de regels in het bestemmingsplan dusdanig flexibel dat, indien gewenst, op de begane grond van alle woningen een slaapkamer en een badkamer gerealiseerd kan worden. Daarmee kan het gehele woonprogramma levensloopbestendig worden uitgevoerd. Bij woningen kunnen op voorhand voorzieningen worden getroffen (bijvoorbeeld extra boorpalen voor fundering), zodat later zonder veel extra ingrepen een uitbreiding kan worden gemaakt.

3.2.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van Uuleveld, zoals in voorliggend bestemmingsplan wordt voorgesteld in overeenstemming is met zowel Rijks, Provinciaal- als gemeentelijk beleid.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.3.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan "Pannerden, Uuleveld 2011" is reeds aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor woningbouw. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan heeft opnieuw onderzoek naar de kwaliteit van de bodem plaatsgevonden.

In opdracht van Uuleveld bv is door Buro Ontwerp & Omgeving een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als Bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Vooronderzoek

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek, waaruit blijkt dat het gebied in 2016 is opgehoogd met schone grond, is alleen de kwaliteit van de oorspronkelijk grond in beeld gebracht tot 2 m -mv en is de kwaliteit van het grondwater geactualiseerd.

Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek naar de kwaliteit van de ondergrond en het grondwater is gebaseerd op de in de NEN 5740 genoemde strategie voor een onverdachte locatie. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is gebleken dat het terrein is opgehoogd met 0,5 tot 1,0 meter grond. Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Er zijn eveneens geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek niet geheel bevestigd. In de oorspronkelijke kleigrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten nikkel aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties barium, 1,2-dichloorethenen, kwik en/of koper. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit valt alle onderzochte grond in de bodemkwaliteitsklasse AW (overal toepasbaar).

In zowel de onderzochte grond als het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en aanvraag van een omgevingsvergunning.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.3.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Naast akoestisch onderzoek als gevolg van wegverkeer, is nabij het plangebied bedrijvigheid in de vorm van een palletfabriek en een sportvereniging (sportcomplex De Pauwengaard) aanwezig. Deze hebben mogelijk effect hebben op het te ontwikkelen woongebied. Om die reden is akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 3.3.5 Bedrijven en milieuzonering.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van geluidgevoelige functies in de vorm van woningbouw. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse wegen gelegen die mogelijk een effect hebben op het te ontwikkelen woongebied. Om die reden is door Buro Ontwerp & Omgeving akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd, die als Bijlage 4 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Voor de nieuwe woningen zijn de geluidsbelastingen afkomstig van de omliggende wegen berekend. Dit

betreft de Industrieweg met een wettelijke geluidszone volgens de Wgh en de omliggende 30 km/uur wegen die formeel geen zone hebben.

Industrieweg

De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de Industrieweg op de nieuwe woningen bedraagt 25 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 48 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Omliggende 30 km/uur wegen

De omliggende 30 km/uur wegen hebben op basis van de Wgh geen onderzoekszone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km/uur wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km/uur regime. De hoogste geluidsbelasting afkomstig van de omliggende 30 km wegen bedraagt 48 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 48 dB uit het gemeentelijke geluidsbeleid en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 øg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een

aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In totaal voorziet voorliggend bestemmingsplan in de bouw van 26 tot 32 woningen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan met minder dan 1.500 nieuwe woningen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van de rijksoverheid geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) in het plangebied tussen 2017 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2017, 2020 en 2030 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.4 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

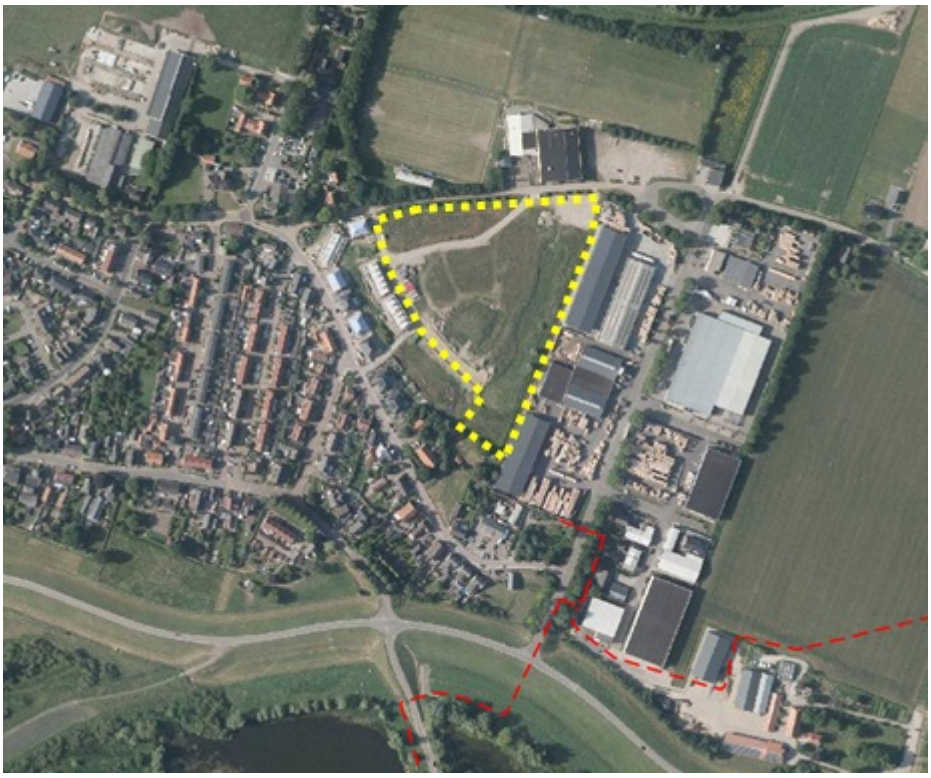
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een geel kader.



Figuur 3.1 - Uitsnede risicokaart Nederland

Volgens de Risicokaart is er in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van risicovolle inrichtingen. Wel bevindt zich op een afstand van 70 meter van het plangebied een buisleiding van Gasunie. De beoogde nieuwe woningen zijn op een afstand van 125 meter van de buisleiding gesitueerd. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze risicobron.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende

bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

Toetsing

Ten behoeve van het aspect Bedrijven en milieuzonering is door Buro Ontwerp & Omgeving een aanvullend memo opgesteld. Het memo is als Bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit het memo blijkt dat rondom het plangebied de volgende hinderveroorzakende functies liggen:

- Sportpark “De Pauwengaard” (Renbaan 1A): Op deze sportaccommodatie staat een sporthal en liggen de voetbalvelden van de voetbalclub RKPSC;
- Palletfabriek R. Derksen B.V. (Industrieweg 4-6): Deze fabriek produceert houten pallets en transportkisten;
- Bedrijven aan de oostzijde van de industrieweg.

Om de beperkingen voor de realisatie van woningen in schatten is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009". De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar geluidgevoelige bestemmingen dicht bij bedrijfsactiviteiten worden voorzien.

De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze publicatie het onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gebied met functiemenging (menging van bedrijven en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder geluidshinder acceptabel dan in een gebied met functiemenging. Het plangebied betreft een rustige woonwijk.

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de omliggende bedrijven, met de daarbij behorende bedrijfscategorie en richtafstand voor geluid:

Overzicht van de omliggende bedrijven			
	Bedrijfscategorie	Richtafstand voor geluid in meters (rustige woonwijk)	Afstand van de bedrijven tot nieuwe woningen in meters
Sportpark “De Pauwengaard” (Renbaan 1A)	3.1 (Sporthallen SBI-2008: 931-A)	50	25
	3.1 (Veldsportcomplex met verlichting SBI-2008: 931-G)	50	25

Palletfabriek R. Derksen B.V. (Industrieweg 4-6)	3.2 (Timmerwerkfabrieken, SBI-2008: 162-0)	100	45
Overige bedrijven ten oosten van Industrieweg	3.2 op basis van bestemmingsplan	100	125

Sportpark "De Pauwengaard" (Renbaan 1A)

Op het sportpark "De Pauwengaard" staat een sporthal waarvan verschillende sportverenigingen gebruikmaken. Rondom de sporthal liggen de voetbalvelden van de voetbalvereniging RKPSC. Het veld ten noorden van de Renbaan is het hoofdveld. Dit veld wordt alleen gebruikt voor wedstrijden overdag. De trainingsvelden van de voetbalvereniging liggen aan de noordzijde van het sportpark.

De geluidsbelasting bij de nieuwe woningen moet worden onderzocht in een akoestisch onderzoek industrielawaai.

Lichthinder

De richtafstand uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" voor veldsportcomplexen met verlichting is gebaseerd hinder als gevolg van geluid. Aangezien er lichtmasten op het sportpark aanwezig zijn, is het ook van belang om te kijken naar de mogelijke hinder van deze lichtmasten.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' staat voor de sportvelden lichtmasten toe met een maximale hoogte van 20 meter. Momenteel zijn de twee verst van het plangebied gelegen velden voorzien van lichtmasten. Het hoofdveld, dat direct grenst aan het plangebied is niet van lichtmasten voorzien. Momenteel zijn geen plannen bekend om dit veld van lichtmasten te gaan voorzien. Het is gebruikelijk dat trainingsvelden voorzien zijn van verlichting om in de avonden trainingen mogelijk te maken. Wedstrijden vinden overwegend plaats in het weekend en overdag. Daarom zijn deze velden over het algemeen niet van verlichting voorzien. Het is daarmee aannemelijk dat de huidige situatie qua verlichting de representatieve invulling van de maximale planmogelijkheden betreft.

De minimale afstand tussen de van verlichting voorziene velden en het plangebied bedraagt circa 60 meter. De richtafstand uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" voor veldsportcomplexen met verlichting bedraagt 50 meter. Deze afstand is gebaseerd op geluid. Met een indicator is aangeven dat ook verlichting tot hinder kan leiden. In dit geval is ruim aan de richtafstand voldaan voor de verlichte velden.

De beoordeling van lichthinder vindt plaats aan de hand van de Richtlijn Lichthinder (3e herziene druk, 2020) van de Nederlandse Vereniging voor Verlichtingskunde (NSVV). Hierin zijn twee parameters opgenomen die van belang zijn bij de beoordeling van eventuele lichthinder van sportvelden. Het betreft allereerst de verticale verlichtingssterkte (Ev), gemeten in lux. Dit is een maat voor hoe licht het op een locatie is. De tweede parameter is de lichtsterkte per armatuur (I), gemeten in candela. Dit is een maat voor hoe hinderlijk direct zicht op een lamp is.

De verlichting heeft tot doel de velden te verlichten. De armaturen zijn daarom gericht op de velden. Een bepaalde mate van gelijkmatigheid op de velden is vereist. Om dat te bereiken is een afstelling nodig die tot gevolg heeft dat ook op beperkte afstand buiten de velden direct lichtaanstraling plaatsvindt. Op een afstand van circa 60 meter leidt dit in de praktijk niet tot verticale verlichtingssterktes die hoger zijn dan de richtlijn lichthinder van de NSVV toestaat. Bij een goed afgestelde verlichtingsinstallatie is het niet te verwachten dat op deze afstand overschrijdingen voor de lichtsterkte per armatuur ontstaan van de grenswaarden uit de Richtlijn Lichthinder. In de gevallen waar dit wel optreedt is dit over het algemeen oplosbaar met een betere afstelling van de armaturen.

Hieruit blijkt dat voor het aspect lichthinder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten valt

in het plangebied. Daarnaast zal het plan voor het aspect lichthinder geen beperkingen voor de sportvereniging opleveren.

Palletfabriek R. Derksen B.V.

De productie van de palletfabriek vindt binnen plaats. Echter de opslag van grondstoffen (planken) en eindproducten vindt plaats buiten onder open kapschuren. De geluidsemissie van dit bedrijf wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het rijden van vrachtwagens en heftrucks, de geluidsuitstraling van bedrijfsgebouwen en door installaties (zoals de afzuiging van houtmot).

Overige bedrijven aan de oostzijde van de Industrieweg

Aan de oostzijde van de Industrieweg liggen diverse andere bedrijven. Op grond van het bestemmingsplan 'Pannerden', vastgesteld op 2 januari 2012, mogen zich hier bedrijven vestigen met een maximale milieucategorie 3.2. De bedrijven aan de oostzijde van de Industrieweg hebben dan ook een maximale milieucategorie 3.2 of de hinder van de bedrijven is vergelijkbaar met milieucategorie.

Gezien de ruime afstand van de woningen ten oostzijde van de Industrieweg tot de nieuwe woningen (125 meter) is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Er is dan ook geen hinder te verwachten van deze bedrijven bij de nieuwe woningen.

Onderzoek industrielawaai

Door Buro Ontwerp & Omgeving is in januari 2022 akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidshinder afkomstig van het sportcomplex en de Palletfabriek. Dit onderzoek is als Bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat voor het sportcomplex geldt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen wordt voldaan aan aan de incidentele waarde van 55 dB(A) uit het gemeentelijke geluidsbeleid.

Aangezien het stemgeluid van spelers en bezoekers zijn uitgezonderd bij de toetsing aan het Activiteitenbesluit, voldoet het sportcomplex ook aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit voor zowel de langtijdgemiddelde[1] als de maximale geluidsbelastingen. Het sportcomplex voldoet daarmee aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit bij de nieuwe woningen. Het sportcomplex wordt dan ook niet in zijn activiteiten beperkt door de bouw van de nieuwe woningen.



Hoogte geluidsscherm

Voor de palletfabriek geldt dat de aanleg van een geluidwerende voorziening van 6 meter hoog noodzakelijk is om de geluidsbelastingen afkomstig van de palletfabriek Derksen te verlagen.

Met het geluidscherm bedraagt de hoogste langtijdgemiddelde geluidsbelasting 51 respectievelijk 53 dB(A) bij de nieuwe en bestaande woningen afkomstig van de Palletfabriek. De palletfabriek voldoet bij de nieuwe woningen aan de plafondwaarde van 55 dB(A). De achtertuinen van alle woningen liggen aan de stille zijde van de woning. Op de achtergevels van alle woningen wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 45 dB(A) uit het gemeentelijke geluidsbeleid.

Bij 7 nieuwe woningen is er sprake van een overschrijding van grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Dit vindt alleen plaats op de oostgevel op de tweede verdieping. Op de lagere verdiepingen op de oostgevel en bij alle andere gevels wordt er voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit.

De optredende langtijdgemiddelde geluidsbelastingen zijn lager dan de plafondwaarde van 55 dB(A) uit het geluidsbeleid. Echter de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden. Het gemeentelijke geluidsbeleid geeft de ruimte om door middel van maatwerkvoorschriften om hogere geluidsbelastingen toe te staan afkomstig van de palletfabriek Derksen.

Maatwerkvoorschrift

Door middel van maatwerkvoorschriften wordt de geluidsuitstraling van de palletfabriek Derksen in westelijke richting vastgelegd. Door bij de vaststelling van maatwerkvoorschriften een geluidsruimte van 1 dB(A) ten op zichtte van huidige bedrijfsvoering, wordt aan de belangen van het bedrijf tegemoet gekomen. Hiermee krijgt de palletfabriek 1 dB(A) uitbreidingsruimte. Het vastgestelde maatwerkvoorschrift is als Bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor de toekomst voor Palletfabriek Derksen geldt een ambitiewaarde van 'redelijk rustig', door middel van het maatwerkvoorschrift zijn op de derde bouwlaag van de 7 nieuwe woningen hogere geluidniveaus toegestaan tot de plafondwaarde.

Om te waarborgen dat de geluidwerende voorziening wordt aangelegd is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (zie paragraaf 4.2.3). Deze

voorwaardelijke verplichting verwijst ook naar de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek d.d. 22 januari 2022 (Bijlage 6) en eveneens de verkaveling zoals volgt uit de stedenbouwkundige opzet in figuur 2.5 van deze plantoelichting.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.6 Water

Beleid

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. In het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Rijn en IJssel laat het waterschap zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met haar partners willen leggen. Vanuit die omgevingsverkenning is vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

De intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op de vragen. Als erop een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Navolgend is de watertoetstabel opgenomen. De relevante waterthema's voor de ontwikkeling worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven (wanneer de toetsvraag met 'ja' is beantwoord).

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwater-keten	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m^3/uur?	Ja	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1

Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m^2?	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Ja	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Ja	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezond-heid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Toetsing

Voor de oorspronkelijke ontwikkeling van het plangebied Uuleveld is een "Hydrologisch onderzoek Uuleveld te Pannerden" (Aqu 'Aries Advies, rapportnr 20060211, maart 2006) uitgevoerd. Op basis van de conclusies van dit rapport, alsmede de uitgebreide watertoets, die in samenspraak met het waterschap is doorlopen, is uiteindelijk een waterhuishoudkundig plan gemaakt. Voor wat betreft de waterhuishouding wordt hemelwater afgekoppeld en deze stroomt onder reliëf af, naar de in het plangebied aangelegde wadi. Het waterhuishoudkundig plan is als Bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De in het waterhuishoudkundige plan opgenomen afwateringsprincipes, alsmede rioleringsvereisten zijn overgenomen in het voorliggende hernieuwde stedenbouwkundige plan. Ook in dit plan is afkoppeling en de afvoer van water op straat onder reliëf naar de aangelegde wadi opgenomen.

Daarmee wordt voldaan aan de eerdere gestelde randvoorwaarden voor de waterhuishouding.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a, van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst, hoe er wordt omgegaan met de aspecten archeologie en cultuurhistorie. De bescherming van archeologische waarden is verankerd in de Erfgoedwet. Het belangrijkste doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

Toetsing

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan "Pannerden, Uuleveld 2011" heeft reeds archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat, vanuit archeologisch oogpunt, geen bezwaren bestaan tegen het voornemen om op de locatie bodemverstorende activiteiten uit te voeren. Wel heeft de provincie Gelderland naar aanleiding van een vooroverlegreactie aangegeven dat wanneer de verstoring dieper gaat dan 10 m + NAP er een aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden, bijvoorbeeld door archeologische begeleiding van de werkzaamheden.

De haalbaarheid van woningen is daarmee reeds archeologisch aangetoond en de bouwvlakken voor deze woningen zijn reeds vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is woningbouw binnen het plangebied reeds mogelijk. Verder worden de gronden niet dieper geroerd dan 10 m + NAP.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.8 Natuur

Algemeen

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te zijn gebracht.

Toetsing

Quickscan natuurtoets

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er door Staring Advies een quickscan natuurtoets en een voortoets Natura2000 uitgevoerd. Het onderzoek is als Bijlage 9 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat voor de geplande ruimtelijke ontwikkelingen het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar beschermde plant- en diersoorten of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met broedvogels. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd of er moet voorkomen worden dat broedvogels zich gaan vestigen in het plangebied, bijvoorbeeld door frequent de vegetatie kort te maaien.

De kernkwaliteiten van de NNN worden niet aangetast door de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

Verder toetsing of een vergunningsaanvraag zijn niet noodzakelijk. De geplande ruimtelijke ontwikkeling heeft mogelijk wel een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' door stikstofdepositie. Het uitvoeren van een AERIUS-berekening is dan ook noodzakelijk.

AERIUS-berekening

Voor de ontwikkeling zijn Aerius-berekeningen uitgevoerd. Het initiatief zal naar verwachting in zeven fases worden gerealiseerd. Om die reden zijn er berekeningen gemaakt voor zeven aanlegfases en een gebruiksfase. De gebruiksfase is de situatie nadat alle woningen in het plangebied zijn gerealiseerd. De berekeningen zijn als Bijlage 10 bijgevoegd.

Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie blijkt dat de voorgenomen bouw en gebruik van de woningen in het plangebied, zowel in de tijdelijke fase (de bouw van de woningen) als in de permanente fase (bewoning) niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten op voor stikstofdepositiegevoelige gebieden, als gevolg van het initiatief, kunnen daarmee worden uitgesloten.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.9 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse.

Toetsing

In totaal voorziet voorliggend bestemmingsplan in de bouw van 26 tot 32 woningen binnen het resterende deel van het plangebied. In totaal gaat het nu om de realisatie van minimaal 26 woningen. Voor deze paragraaf wordt uitgegaan dat de woningen in de vorm van 22 twee-onder-een-kap woningen en vier vrijstaande woningen worden uitgevoerd. Daarnaast ziet de afwijkingsbevoegdheid toe op de realisatie van maximaal 32 woningen door de toevoeging van rijenwoningen.

Verkeer

Met voorliggend bestemmingsplan worden 26 tot 32 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW publicatie 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' bedraagt de verkeersgeneratie bij een typering 'Buiten-centrum overig' 5 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Dit komt neer op (26 x 5 =) 130 tot (32 x 5=) 160 verkeersbewegingen per dag. De wegen binnen het plangebied en daarbuiten hebben voldoende capaciteit om een dergelijk aantal verkeersbewegingen te verwerken.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om een goed beeld te krijgen van de parkeersituatie voor de gehele woonwijk Uuleveld is ook de behoefte en aanbod van parkeerplaatsen voor de reeds gerealiseerde woningen en de woningen die op korte termijn worden gerealiseerd, meegenomen.

De gemeentelijke parkeernorm voor woningbouwinitiatieven bedraagt 2,2 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen in de rest van de bebouwde kom, 2,1 voor twee-onder-een-kappers en 1,9 voor rijenwoningen.

Type	***Aantal***	***Norm***	***Behoefte***
Rijen	*12*	*1,9 p/w*	*22,8*
2 kapper	*20*	*2,1 p/w*	*42*

	64,8

Parkeerbehoefte bestaande en binnenkort te realiseren woningen Uuleveld

Type	***Aantal***	***Norm***	***Behoefte***
2 kapper	*22*	*2,1 p/w*	*46,2*
vrijstaand	*4*	*2,2 p/w*	*8,8*
			55

Parkeerbehoefte plangebied voorliggend bestemmingsplan

Voor de gehele woonwijk Uuleveld geldt een totale parkeerbehoefte 120 parkeerplaatsen. Voor de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen is op eigen terrein sprake van een garage met oprit. Op basis van de CROW-publicatie (hoofdstuk 4) is bij deze situatie theoretisch sprake van 2 parkeerplaatsen, maar mogen deze maar voor 1 parkeerplaats in de parkeerbalans worden meegenomen. Op eigen terrein is daarmee sprake van 46 parkeerplaatsen. Op de navolgende afbeelding is de parkeerbalans voor de gehele woonwijk Uuleveld weergegeven. Op de themakaart parkeren is de parkeerbalans voor de gehele woonwijk, inclusief ingetekende parkeerplaatsen opgenomen. De themakaart is als Bijlage 11 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

De overige parkeerplaatsen worden voorzien in de openbare ruimte en meer concreet in de parkeerhavens (haaks parkeren) in het centrum van de woonwijk. In totaal zijn hier 17 formele parkeerplaatsen voorzien (aangegeven in blauw). Verder is het mogelijk informeel te parkeren langs de wegen (rabbatstroken), waaraan de woningen zijn gelegen. Hier is ruimte voor 69 parkeerplaatsen. Op basis van de ruimte in de stedenbouwkundige opzet voor onderhavig plangebied en de reeds aanwezige infrastructuur voor de gehele woningbouwlocatie Uuleveld, biedt de woonwijk ruimte aan 86 informele parkeerplaatsen (opgenomen op de themakaart parkeren).

In de gehele woonwijk zijn 132 parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee is meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

<u>Afwijkingsbevoegdheid rijenwoningen</u>

In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van rijenwoningen. Deze komen naar gelang de specifieke marktvraag in plaats van een viertal twee-onder-een-kap woningen (zie paragraaf 2.3.3). Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid bedraagt de totale parkeerbehoefte voor onderhavig plangebied 62 parkeerplaatsen. Daarmee komt de totale parkeerbehoefte voor de gehele woonwijk Uuleveld op 127.

Type	***Aantal***	***Norm***	Parkeerplaats
2 kapper	*18*	*2,1 p/w*	*37,8*
Rijen	*8*	*1,9 p/w*	*15,2*
vrijstaand	*4*	*2,2 p/w*	*8,8*
			62

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid verandert de stedenbouwkundige opzet. Dit is ook van invloed op het aanbod van parkeerplaatsen. In die situatie is sprake van 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Verder is er dan in de gehele woonwijk ook ruimte voor 86 informele parkeerplaatsen langs de wegen. Het totale parkeeraanbod bedraagt in dat geval (42+86=) 128. Hiermee is, ook bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de gehele woonwijk Uuleveld.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.3.10 Uitvoerbaarheid

Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een project kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen.

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende project wordt gerealiseerd door initiatiefnemer. De kosten die gepaard gaan met de bestemmingsplanherziening en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten, die verband houden met de ruimtelijke procedure en mogelijke planschade, op initiatiefnemer worden verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Te zijner tijd worden in deze paragraaf of in een separate bijlage de resultaten van de procedure verwerkt.

Hoofdstuk 4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding, allen digitaal raadpleegbaar en beschikbaar. Deze regels vormen het juridische toetsingskader van het bestemmingsplan en van de verbeelding is af te leiden welke regels van toepassing zijn op welke locatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen gesteld in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012.

4.2.1 Verbeelding

De verbeelding, is ontworpen op een kadastrale ondergrond. Door middel van aanduidingen en kleuren zijn hierop de diverse voorkomende bestemmingen en aanduidingen aangegeven.

4.2.2 Regels

De planregels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de wijze bepaald waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een vergunningstelsel voor werken geen werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan ‘positief’ bestemd), algemene gebruiksregels en algemene regels voor afwijken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Woongebied'.

Bestemming Groen

De bestemming Groen is toegekend aan die gronden die zijn aangewezen voor zowel groenvoorzieningen als het gebruik aangaande het beheer van de waterhuishouding. Daarnaast worden

op deze gronden ook nuts- en speelvoorzieningen toegelaten. Tevens is bij deze bestemming een specifieke aanduiding opgenomen voor de realisatie van geluidwerende voorzieningen.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

Bestemming Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden behorende tot de openbare ruimte hebben voor een belangrijk deel de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied verkregen. Ook de gronden ten behoeve van extra parkeerplaatsen voor het sportcomplex De Pauwengaard zijn als zodanig bestemd. Onder deze bestemming vallen wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gedoeld op het verblijf in de openbare ruimte. Daarnaast worden binnen deze bestemming ook parkeer-, groen-, speel-, afvalinzamel-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten.

Tevens is bij deze bestemming een specifieke aanduiding opgenomen voor de realisatie van een geluidwerende voorzieningen.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gerealiseerd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn, onder voorwaarden, wel toegestaan.

Bestemming Woongebied

Op basis van deze bestemming is nieuwbouw van woningen mogelijk in de vorm van vrijstaande woningen (vrij) en twee-aan-eengebouwde woningen (tae). De bouwregels zijn afgestemd op het (her)nieuwde stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn aan huis verbonden beroepen toegelaten. Voorwaarde van een aan huis verbonden beroep is dat de uitoefening van dit beroep (ruimtelijk) ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. Tevens zijn woonstraten, wandel- en fietspaden binnen deze bestemming mogelijk.

In de bouwregels worden ten eerste de maatvoeringen voor de hoofdgebouwen weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogten. Voor wat betreft aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn maatvoeringen betreffende situering, goot- en bouwhoogte en maximum oppervlakten opgenomen in de regels.

In verband met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek naar de Palletfabriek (zie paragraaf 3.3.5) is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een geluidwerende voorziening (geluidsscherm). Hoofdgebouwen (woningen) mogen alleen worden gebruikt als een geluidwerende voorziening is aangelegd en in stand word gehouden conform de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek voor een dergelijke voorziening. Waarbij een hoogte van 6 meter moet worden aangehouden.

Binnen deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om met omgevingsvergunning voor een deel van het plangebied af te wijken van de voorgestelde woontypologieën en woningaantallen. De mogelijkheid bestaat om af te wijken voor aaneengebouwde woningen. Dit om flexibiliteit in de planregels te creëren voor specifieke woonvragen binnen de kern, zoals starterswoningen of levensloopbestendige woningen voor senioren. Het maximaal aantal wooneenheden mag hiervoor met maximaal zes wooneenheden worden overschreden. Er moet daarbij worden voldaan aan de in de regels gestelde eisen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan op deze manier een deugdelijke afweging plaatsvinden of van de bestaande bestemming kan worden afgeweken.

Eindnoten

1. Langtijdgemiddelde geluidsbelastingen betreffen de maximale gemiddelde geluidsbelastingen per periode van de dag (overdag, avond en nacht).