



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Vierkenshof, herziening 2018

Gemeente Zevenaar

Datum: 11 maart 2019

Projectnummer: 180453

ID: NL.IMRO.0299.HZ14VIERKENSHOF-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Voorgeschiedenis	7
2.2	Omgeving	7
2.3	Toekomstige ontwikkeling	8
3	Haalbaarheid	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Wetgeving en beleid	10
3.3	Milieu- en omgevingsaspecten	14
3.4	Economische haalbaarheid	14
4	Wijze van bestemmen	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Methodiek	15
4.3	Dit bestemmingsplan	16
5	De procedure	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Overleg	18
5.3	Zienswijzen	18

Bijlage:

Toelichting bestemmingsplan Vierkenshof 2006

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gronden behorend tot de woonwijk Vierkenshof te Tolkamer zijn grotendeels ontwikkeld. Aan de westelijke rand en in de kern van de wijk liggen echter nog onbebouwde gronden waartoe nu het voornemen bestaat om hier vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Op deze locatie was reeds woningbouw voorzien in de oorspronkelijke plannen voor de woonwijk, destijds vastgelegd in het vooreen geldende bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. In het geldende bestemmingsplan 'Tolkamer' zijn de gronden weliswaar bestemd voor woningbouw, maar is de bouwmogelijkheid echter onbedoeld niet overgenomen.

Om woningbouw alsnog mogelijk te maken is een reparatie van het geldende bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de reparatie van het bestemmingsplan 'Tolkamer', uitsluitend wat betreft de bouwmogelijkheid van de betreffende woningen. Daarnaast worden er enkele (beperkte) wijzigingen aangebracht voor een betere aansluiting van de voorgenomen woningbouw op de omgeving. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 1.3 en in hoofdstuk 2.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden. Het westelijke en tevens het grootste deelgebied wordt aan de oostzijde begrensd door woningen en de straten Dijkmanskof, Lindenhof en Tangelderhof. Aan de west- en noordzijde ligt grasland. Ten zuiden liggen woningen aan de bestaande woningen aan de Lindenhof.

Het oostelijke deelgebied bestaat uit een hoekkavel. Deze wordt aan de oostzijde begrensd door de woning aan de Domeinhof 7. Ten zuiden grenst de woning aan de Vierkenschof 58. Ten westen liggen onbebouwde gronden en de Vierkenschof. Ten noorden ligt de Steenhof, tevens de ontsluitingsweg van het deelgebied.

Onderstaande afbeelding toont de globale ligging van beide delen van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Tolkamer', dat door de gemeenteraad van de gemeente Rijnwaarden is vastgesteld op 5 november 2013. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan met een globale aanduiding van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Tolkamer' met globale aanduiding plangebied in rood

Voor het grootste deel van de gronden geldt de bestemming 'Wonen'. Zoals is te zien op bovenstaande uitsnede zijn voor het westelijke deelgebied twee bouwvlakken opgenomen. Het zuidelijke bouwvlak is bestemd voor vrijstaande woningen, het noordelijke bouwvlak is bestemd voor gestapelde woningen. Voor beide is een maximum bouw- en goothoogte opgenomen; 12 meter voor de vrijstaande woningen en 31 meter voor de gestapelde woningen.

Voor het oostelijke deelgebied, de hoekkavel, zijn de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' van toepassing. Daarnaast geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum en minimum goothoogte van 6 meter.

Hoewel in het plangebied ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan sprake is van een ontwikkelingslocatie, is hier abusievelijk een regeling opgenomen die uitgaat van de aanwezigheid van bestaande woningen. In de regels is namelijk bepaald dat uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan, tenzij op de verbeelding een aanduiding is opgenomen waarin het maximum aantal woningen is geregeld. Onbedoeld is deze aanduiding niet opgenomen ter plaatse van de laatste

gronden van de wijk Vierkenshof. Hierdoor kunnen in het plangebied geen woningen worden toegevoegd.

Daarnaast bestaat het voornemen om in het westelijke deelgebied uitsluitend vrijstaande woningen te realiseren, hetgeen niet mogelijk is binnen het noordelijke bouwvlak. Tevens dient het noordelijke bouwvlak aan te sluiten op het zuidelijke bouwvlak om de woningen ruimtelijk in te passen. Voor de hoekkavel, het oostelijke deelgebied, blijven de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aan-een' overeenkomstig het geldende bestemmingsplan van toepassing.

Om de woningbouw alsnog mogelijk te maken is een reparatie van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee het plan beschreven. Hoofdstuk drie gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk vier wordt de wijze van bestemmen aangegeven, waarin uiteen wordt gezet hoe het plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 Het plan

2.1 Voorgeschiedenis

Voor de bebouwde kom van Tolkamer is in 2013 het nu geldende bestemmingsplan 'Tolkamer' vastgesteld. De aanleiding voor dit bestemmingsplan was de benodigde actualisatie van de daarvoor geldende bestemmingsplannen alsmede de vele mutaties, die sinds de totstandkoming van deze bestemmingsplannen hebben plaatsgevonden. Het bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van de kern Tolkamer, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Daarnaast zijn hierin plannen opgenomen die daarvoor reeds bestuurlijk en maatschappelijk waren geaccordeerd.

Eén van de bestemmingsplannen die is vervangen door het huidige bestemmingsplan 'Tolkamer' is het bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. In dit bestemmingsplan was reeds woningbouw voorzien in het plangebied in de vorm van vrijstaande woningen en een klein deel appartementen. Op onderstaande plankaart is de strook met de woonbestemming te zien zoals deze destijds al van toepassing was en op grond waarvan een omgevingsvergunning kon worden verleend. De toelichting van bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006' is als bijlage bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.

De bouwstrook voor wonen is overgenomen in het huidige bestemmingsplan. Echter is de generieke regeling in het geldende bestemmingsplan zodanig, dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan, tenzij middels een aanduiding een maximum aantal woningen is aangeduid op de verbeelding. Voor het plangebied is abusievelijk geen aanduiding opgenomen. Hierdoor is onbedoeld uitgesloten dat er woningen gebouwd kunnen worden; de reeds vastgestelde bestemmingsplannen en daarmee ontwikkelmogelijkheden zouden overgenomen moeten zijn in het bestemmingsplan 'Tolkamer'. Omdat het geldende bestemmingsplan al voorziet in een woonbestemming, wordt met voorliggend bestemmingsplan alleen de bouwmogelijkheid hersteld, die in het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006' al was opgenomen. Het betreft hiermee een beperkte reparatie van het geldende bestemmingsplan.

2.2 Omgeving

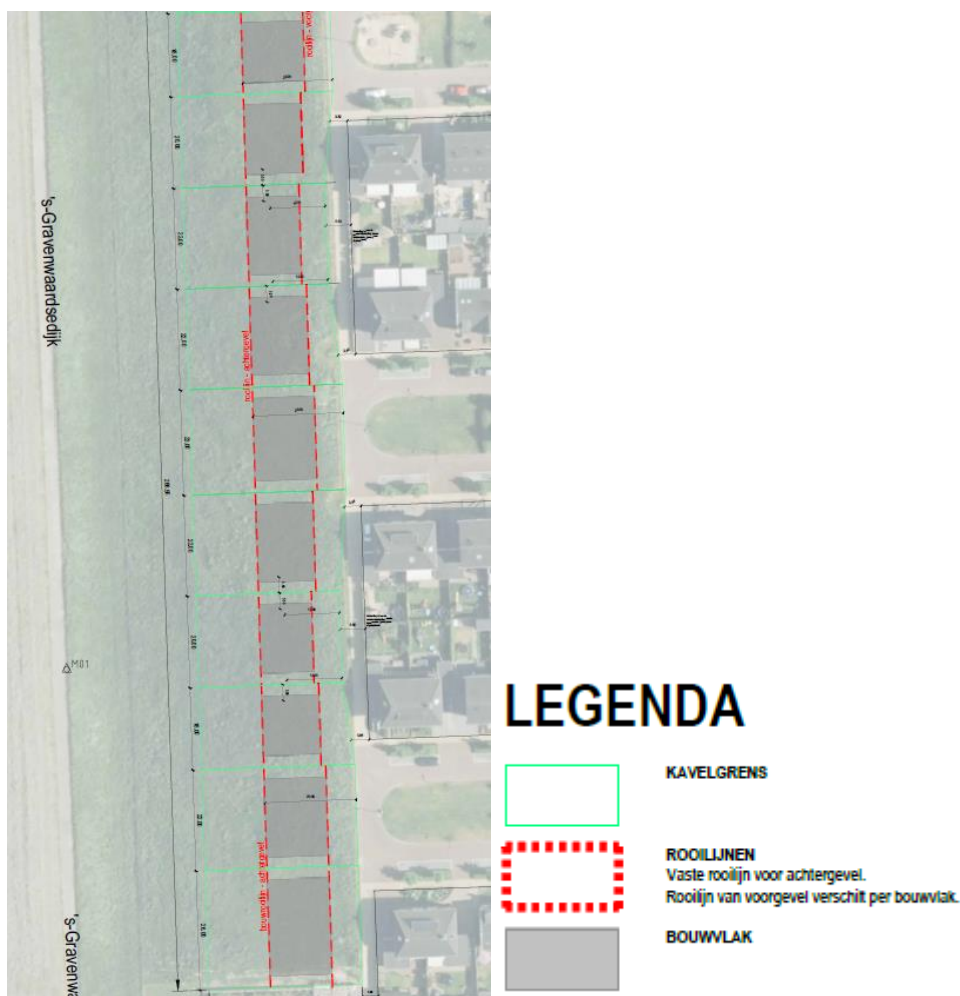
Het plangebied ligt aan de westrand van de woonwijk Vierkenshof. Deze wijk is de meest recente uitbreiding in het noorden van de kern Tolkamer. Deze nieuwe wijk vormt een schakel tussen Tolkamer en Lobith, die voorheen ruimtelijk van elkaar gescheiden lagen. Voor de ontwikkeling van de Vierkenshof maakte het gebied deel uit van het buitengebied. De 's Gravenwaardsedijk ten westen van de wijk is de dijk en straat waarachter het water van De Bijland is gelegen. De dijk loopt af tot vlakke gronden waarop de toekomstige woningen zijn beoogd. Ten oosten van de woonwijk liggen voetbalvelden.

De Bijland, een groot groen- en watergebied, begrenst de wijk in het westen. Dit gebied wordt met name gebruikt om te recreëren en als buffergroen. Ook bevinden zich in dit gebied sportvoorzieningen. De straten Dijkmanshof, Lindenhof en Tangelderhof begrenzen het reeds ontwikkelde deel van de Vierkenshof. De woningen in de wijk

liggen, met uitzondering van de woningen ter hoogte van de Steenhof, ten oosten van deze straten. Tussen deze straten, daar waar deze de oostzijde van het plangebied begrenzen, liggen zandpaden. De straten zijn georiënteerd in west-oostelijke richting en sluiten aan op de centrale noord-zuid georiënteerde straat 'Vierkenshof'. De 's Gravenwaardsedijk is de dijk en straat waarachter het water van De Bijland is gelegen. De dijk loopt af tot vlakke gronden waarop de toekomstige woningen zijn beoogd.

2.3 Toekomstige ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 13 vrijstaande woningen, alsmede een kavel waarop een vrijstaande woning of twee twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd mogen worden. Daarvan zijn 13 vrijstaande woningen beoogd aan de westrand van de woonwijk en 1 of 2 woningen op de hoekkavel in het oostelijke deelgebied. De vrijstaande woningen aan de westrand worden georiënteerd op een vaste achtergevelrooilijn. Deze rooilijn vormt een rechte lijn in noord-zuidelijke richting. De voorgevelrooilijn verspringt ter hoogte van de woningen aan de Dijkmanshof, Tangelderhof en Lindenhof om voldoende ruimte te bieden voor het verkeer- en verblijfsgebied tussen de nieuwe en reeds gerealiseerde woningen. De kavelbreedte varieert van 18 tot 26 meter. Onderstaande afbeelding toont een mogelijke verkaveling van de woningen en de reeds vastgestelde kadastrale grenzen.



Overzicht mogelijke positionering bouwvlakken (bron: Topia)

De woning op de hoekkavel, in het oostelijke deelgebied, wordt ingepast overeenkomstig de maatvoering zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Tolkamer'.

Ruimtelijke en functionele inpassing

Beide delen van het plangebied bestaan nu uit braakliggend terrein. De realisatie van deze woningen dragen bij aan de afronding van de woonwijk.

De ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid, alsmede de haalbaarheid en uitvoerbaarheid is reeds onderbouwd in het geldende bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. Met voorliggend plan wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving. De omgeving typeert zich enkel door grondgebonden woningen, voor een groot deel in de vorm van vrijstaande woningen. De omvang van de vrijstaande woningen en bijhorende kavels sluit aan bij de omvang van de vrijstaande woningen in de omgeving. De maximale hoogte van de woningen sluit aan bij de maximale hoogte, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. Met de realisatie van de 14 vrijstaande woningen wordt een functioneel en ruimtelijk passende afronding van de westelijke rand van de wijk bewerkstelligd.

Tenslotte wordt in het westelijke deelgebied voldoende ruimte geboden aan het verkeer- en verblijfsgebied ter hoogte van de woningen ten oosten van het plangebied. Door hier een verbreed voetpad aan te liggen, waar auto's te gast zijn, wordt er voldoende ruimte geboden voor het bestemmingsverkeer. Bovendien leidt dit tot een meer ruimtelijke uitstraling tussen de nieuwe- en bestaande woningen ten oosten. Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd op eigen terrein in de vorm van een oprit naast elke woning. De hoekkavel voorziet eveneens in voldoende ruimte voor een oprit en parkeermogelijkheden.

3 Haalbaarheid

3.1 Inleiding

Om te bepalen of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet het plan voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten. In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt ingegaan op de haalbaarheid van dit plan in relatie tot milieu- en omgevingsaspecten. Tenslotte wordt aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

3.2 Wetgeving en beleid

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke wettelijke kaders en welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgezet hebben. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en de wettelijke kaders. De beleidsvelden werken slechts beperkt door in dit bestemmingsplan door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan.

3.2.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)

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 Rijkswaagwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke plannen 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

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing Rijksbeleid

In het verleden, bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006' en nu geldende bestemmingsplan 'Tolkamer', is reeds aangetoond dat de woningen passen binnen het rijksbeleid. Het actuele ladderbeleid geeft geen aanleiding om af te wijken van deze conclusie. Uit actuele jurisprudentie¹ blijkt daarnaast dat een ontwikkeling die voorziet in maximaal 11 woningen niet aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro en geen toetsing aan de ladder is vereist. In dit bestemmingsplan gaat het woningaantal terug van 30 woningen (bestaande uit 21 appartementen en 9 grondgebonden woningen) in bestemmingsplan Vierkenshof 2006 naar 14 grondgebonden woningen in voorliggend bestemmingsplan. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

3.2.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd.

Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van ‘groei’ en meer in termen van ‘beheer en ontwikkeling van het bestaande’.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
 - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

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

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

Toetsing provinciaal beleid

Bij de vaststelling van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Vierkenschof 2006' is reeds aangetoond dat woningbouw in het plangebied past binnen de provinciale beleidskaders. De provincie heeft de woningbouwprogrammering overgelaten aan de gemeenten die in regionaal verband hun woningaantallen afstemmen en vaststellen. In dit bestemmingsplan gaat het woningaantal terug van 30 woningen (bestaande uit 21 appartementen en 9 grondgebonden woningen) in bestemmingsplan Vierkenschof 2006 naar 14 grondgebonden woningen in voorliggend bestemmingsplan. Dit past binnen de regionale woningbouwprogrammering. Hiermee is de haalbaarheid van de voorgenomen woningbouw aangetoond.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdpogaven:

- versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies;
- voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen;
- tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen;
- nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het plangebied was in het bestemmingsplan 'Vierkenschof 2006' en het vigerende bestemmingsplan 'Tolkamer' al bestemd voor wonen. De visie op en beleid voor deze locatie is sindsdien niet gewijzigd. Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

3.3 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan alle relevante omgevings- en milieuaspecten. Deze aspecten zijn van belang om de haalbaarheid van het plan aan te tonen. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de woningbouw is echter reeds aangetoond in het bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006'. De beperkte wijzigingen ten aanzien van het oorspronkelijke plan, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt niet tot een andere conclusie met betrekking tot de haalbaarheid. Voor het aspect bodem wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een actualiserend bodemonderzoek vereist.

3.4 Economische haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Tolkamer' gerepareerd teneinde alsnog woningbouw mogelijk te maken in het plangebied. De kosten voor het plan, alsmede de procedure worden gedragen door de gemeente. Hiertoe staan middelen uit de ontwikkeling van de woonbuurt Vierkenshof ter beschikking. Omdat de gemeente initiatiefnemer is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien 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 vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen is gebaseerd op de uitgave "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012". De verbeelding is getekend conform IMRO 2012. Het bestemmingsplan voldoet eveneens aan het gemeentelijke handboek.

4.2 Methodiek

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er één of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie van het bestemmingsplan.

4.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikel 8 tot en met 12) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbelregel en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

4.3 Dit bestemmingsplan

4.3.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is de regeling van het geldende bestemmingsplan Tolkamer zo veel mogelijk toegepast. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' van toepassing voor een klein deel van het plangebied.

'Groen'

De gronden op het achtererf van de 13 vrijstaande woningen in het westelijke deelgebied, alsook een klein grondgebied aan de noord- en zuidrand van dit deelgebied, zijn bestemd als 'Groen'. Op grond van deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

'Tuin'

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de voortuinen en het zij-erf van enkele woningen, voor zover gelegen buiten de gronden met woonbestemming. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en uitbouwen in de vorm van erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming 'Wonen') toegestaan.

'Verkeer - Verblijfsgebied'

Daar waar een klein deel van de gronden met voorheen een tuinbestemming ruimte zal maken voor een optimale ontsluiting van de woningen is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geprojecteerd. Deze gronden sluiten aan bij de aangrenzende gronden buiten het plangebied met dezelfde bestemming.

'Wonen'

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Er gelden 13 bouwvlakken voor de 13 vrijstaande woningen in het westelijke deel van het plangebied en 1 bouwvlak voor twee aaneengebouwde woningen danwel één vrijstaande woningen in het oostelijke deelgebied. Binnen de bouwregels zijn de maatvoeringen nader omschreven. Tevens wordt er onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goot-

hoogten, bouwhoogten et cetera. Alleen voor hoofdgebouwen zijn goot- en bouwhoogte op de verbeelding aangeduid. Voor het overige is het uitgeschreven in de regels. Daarnaast is in de regels aangegeven welke afstand in acht moet worden genomen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens.

Deze regels beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan.

De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van aan huis gebonden beroepen. Door middel van een afwijkingmogelijkheid kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten in een woning worden toegelaten. Bij de afwijkingbevoegdheid gelden diverse voorwaarden.

In artikel 1 zijn omschrijvingen van de begrippen 'aan huis verbonden beroep' en 'aan huis verbonden bedrijf' opgenomen. Van belang is dat het beroep en het bedrijf worden uitgeoefend door de bewoner van de woning. Bij een aan huis verbonden beroep is daarbij geen personeel toegestaan. Voor wat betreft webwinkels geldt dat webwinkels met opslag en een verzendfunctie worden gezien als een aan huis verbonden bedrijf. Een webwinkel met beperkte afhaalmogelijkheden kunnen onder de aan huis verbonden beroepen worden geschaard. Een webwinkel waarbij alleen elektronische transacties tot stand komen past binnen de reguliere woonfunctie. Te allen tijde geldt dat de publieksaantrekkende werking geen nadelige gevolgen mag hebben en dat geen sprake mag zijn van ruimtelijke uitstraling.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Om dit te bewerkstelligen geldt voor deze gronden een onderzoeksplicht wanneer het te bebouwen oppervlak groter is dan 100 m² en waarbij de grondbewerkingen dieper rijken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

4.3.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 De procedure

5.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

5.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zal het (voor)ontwerpbestemmingsplan te worden 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 die in het plan in het geding zijn. Eventuele ingediende overlegreacties zullen in deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden behandeld.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze periode is een tweetal zienswijzen ingebracht. Deze zijn in een separate Nota zienswijzen van een beantwoording voorzien.