

Meentsestraat ong. Giesbeek

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend(e) plan(nen)	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Nationaal beleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.5 Conclusie	19
Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten	20
4.1 Verkeer & parkeren	20
4.2 Bodem	20
4.3 Geluid	21
4.4 Milieuzonering	23
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Geur	26
4.7 Externe veiligheid	27
4.8 Waterhuishouding	29
4.9 Ecologie	31
4.10 Archeologie & cultuurhistorie	32
4.11 Leidingen	33
4.12 Vormvrije MER-beoordeling	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Bestemmingen	36
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Overleg	38
6.3 Inspraak	38
Bijlagen toelichting	39
Bijlage 1 Beeldkwaliteit architectuur	40
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	41
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	42
Bijlage 4 Onderzoek milieuzonering	43
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai	44
Bijlage 6 Waterhuishoudkundig plan	45
Bijlage 7 Quickscan Wet natuurbescherming	46
Bijlage 8 Stikstofdepositieonderzoek	47
Bijlage 9 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek	48

Regels	49
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	50
Artikel 1 Begrippen	50
Artikel 2 Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	55
Artikel 3 Groen	55
Artikel 4 Tuin	56
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	57
Artikel 6 Wonen	58
Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 8 Algemene bouwregels	61
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	61
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	62
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 12 Overige regels	64
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	66
Artikel 13 Overangsrecht	66
Artikel 14 Slotregel	66
Bijlagen regels	68
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Klokgroep (hierna: initiatiefnemer) heeft de wens om ter plaatse van een agrarisch perceel gelegen tussen de Meentsestraat en de Havenweg in Giesbeek dertien grondgebonden woningen in een mix van woningtypes te realiseren.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'. Om het bouwplan te realiseren is het daarom noodzakelijk het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te herzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Giesbeek, ingeklemd tussen de woningen aan de Meentsestraat en de dijk. Het plangebied bestaat uit twee percelen, kadastraal bekend als gemeente Bahr en Lathum, sectie E, nummers 1.977 en 2.326. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.055 m² en wordt begrensd door:

- Noordoostzijde: de zijdelingse grens van het perceel aan de Meentsestraat 110 - 112.
- Zuidoostzijde: de achterste grens van de percelen aan de Meentsestraat 114 - 128.
- Zuidwestzijde: de zijdelingse grens van het perceel Havenweg 1.
- Noordwestzijde: een dijklichaam met daarop de Havenweg.

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



Globale ligging plangebied (rode druppel, bron: maps.google.nl)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: maps.google.nl)

1.3 Geldend(e) plan(nen)

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 20 april 2011. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Uitgezonderd de smalle strook richting de Meentsestraat, zijn de gronden tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de nadere functieaanduidingen 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting' en 'specifieke vorm van waarde - onbekende archeologische verwachting'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Ter plaatse van de gronden in het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 30 januari 2019. Het plangebied is in dit bestemmingsplan voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeernormen rest bebouwde kom', waarmee het gemeentelijke parkeerbeleid juridisch is geborgd.

Tenslotte geldt ter plaatse van de gronden in het plangebied ook het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Wonen', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 18 december 2019. Met dit parapluplan zijn de regels voor wonen in bestemmingsplannen aangescherpt. Hiermee worden diverse huisvestingsvormen in woningen voorkomen dan wel gereguleerd.

Om de gewenste woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zal de bestemming van de gronden in het plangebied herzien moeten worden.

1.4 Leeswijzer

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

Inleiding en gebiedsvisie

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

Verantwoording

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

Juridische planbeschrijving

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

Uitvoerbaarheid

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern Giesbeek, een lintdorp aan de IJsseldijk, nabij het watersportgebied de Rhederlaag aan de andere zijde van de dijk. De gronden in en om de IJssel maken onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Rijntakken. De Meentsestraat en de Kerkstraat zijn de oude linten van Giesbeek. Loodrecht op het historische lint zijn, als gevolg van de groei één of meer dwarswegen aangelegd. Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw is Giesbeek uitgebreid.

Giesbeek richt zich nauwelijks naar de rivier. Alleen aan de oostzijde van het dorp is de relatie met de IJssel en ook met de Zwalm duidelijk aanwezig.

Aan de Meentsestraat en de Kerkstraat bevinden zich de meeste commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals winkels en scholen. De kruising van beide wegen is de centrale plek in het dorp.

In en rondom Giesbeek is veel verblijfsrecreatie opgenomen. Er is ruimte voor watersport, stranden en gebieden waar natuur verweven is met de rivier en de daarachter gelegen oeverlanden.

Plangebied

Het plangebied betreft een kleinschalig agrarisch restperceel ingeklemd tussen de IJsseldijk en de achterzijde van de lintbebouwing aan de Meentsestraat.

Het plangebied is overwegend omgeven door woonpercelen. Wel is direct ten noorden van het plangebied een bedrijfspersceel gelegen (Meentsestraat 110 - 112). Ten oosten van het plangebied is daarnaast een voormalige winkel gesitueerd in het lint van de Meentsestraat (nr. 114).



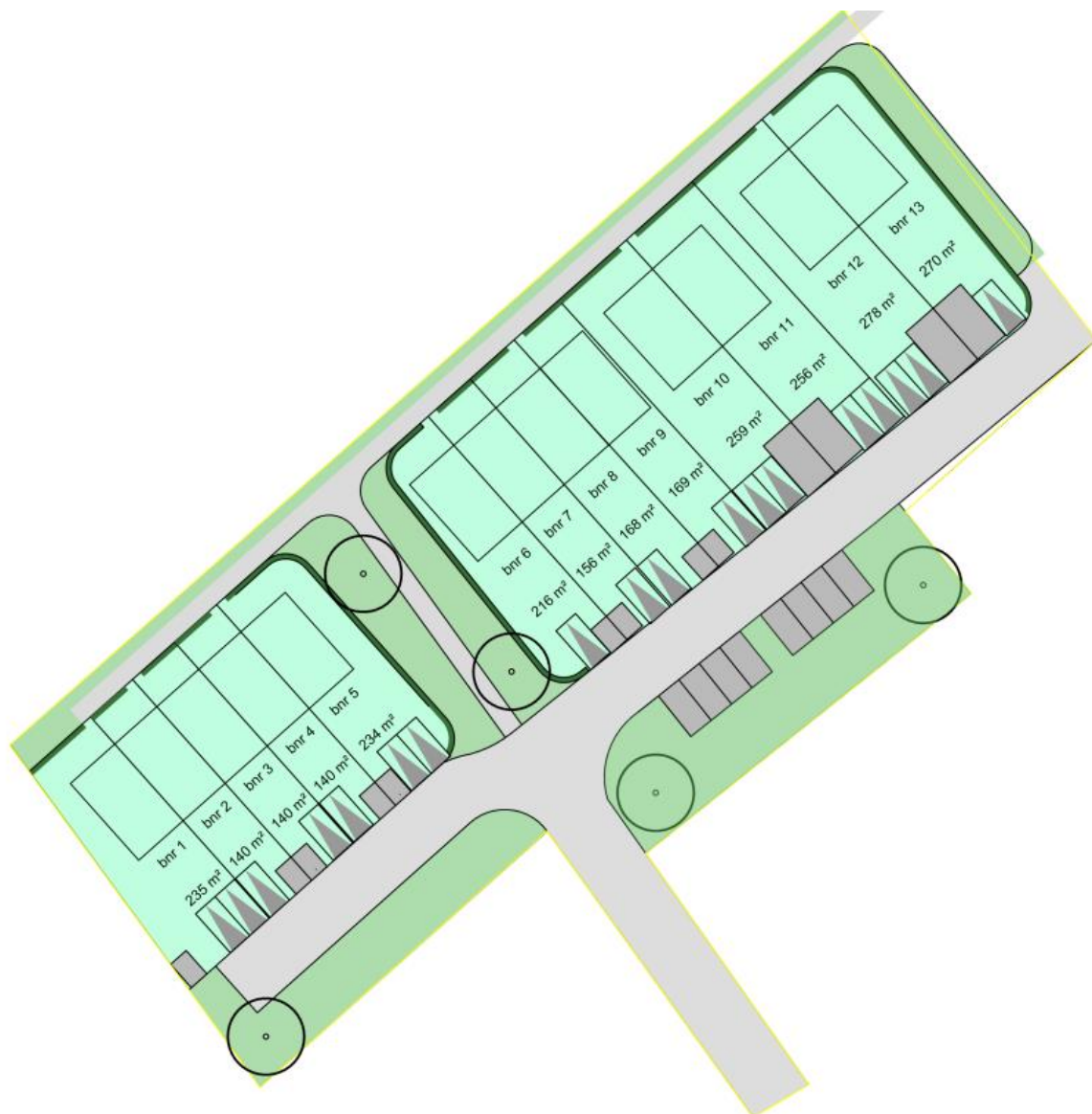
Impressie directe omgeving plangebied met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering, bron: BGT)

Op navolgende afbeeldingen een impressie van het plangebied gezien vanaf de Havenweg:



2.2 Toekomstige situatie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van 13 grondgebonden woningen, bijbehorende wegen (ontsluiting), parkeer- en groenvoorzieningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Meer specifiek bestaat het beoogde bouwplan (=voorbeeldverkaveling) uit 9 rijwoningen in een rij van 5, gevolgd door een rij van 4 rijwoningen en daarnaast 2 blokken met in totaal 4 halfvrijstaande woningen (tweekappers). Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn ook andere varianten mogelijk.



Impressie situatie stedenbouwkundige verkavelingsopzet (=voorbeeldverkaveling)

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Voor de maximum goot- en bouwhoogte wordt uitgegaan van 7,0 m respectievelijk 11,0 m.

Voor wat betreft de architectuur voor de invulling tussen de Meentsestraat en de Havenweg wordt er aansluiting gezocht bij de bouwtraditie van de jaren dertig uit de vorige eeuw. Deze architectuurtraditie komt voort uit het verlangen naar beschutting en intimiteit uitstralende gebouwen. De jaren '30 architectuur heeft een dorpse uitstraling. Deze bouwstijl sluit goed aan bij de groene opzet van Giesbeek en de dorpse sfeer die hier wordt nagestreefd. Er is een beeldkwaliteitsdocument opgesteld, dat als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Voor de parkeertoets wordt verder verwezen naar subparagraaf 4.1.2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie subparagraaf 3.1.2.

Planspecifiek

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Planspecifiek

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

De voorliggende ontwikkeling maakt in planologische zin dertien nieuwe woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een stedelijke ontwikkeling en moet getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het plangebied betreft een kleinschalig agrarisch restperceel zonder bijzondere natuurwaarden in de kern Giesbeek. Het perceel ligt ingeklemd tussen de IJsseldijk en de bebouwing aan de Meentsestraat en is een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied.

Bovendien kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwprogrammering, zie verder subparagraaf 3.3.1.

3.1.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren. De Omgevingsvisie en -verordening zijn allebei op 1 maart 2019 in werking getreden.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie 2 keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het vertrekpunt dat zoveel mogelijk binnen bestaand verstedelijkt gebied of ingeklemd daartussen gebouwd wordt. De nieuwe woningen zijn regionaal afgestemd in het woningbouwprogramma, zie hiervoor subparagraaf 3.3.1 en subparagraaf 3.1.3.

De nieuwe woningen worden zonder aardgasaansluiting gerealiseerd. Dit sluit aan op de provinciale duurzaamheidsambities.

In de omgevingsvisie en de omgevingsverordening is het plangebied aangeduid als rustgebied voor ganzen en daarmee onderdeel van de Groene ontwikkelingszone. Dit wordt bevestigd door de resultaten uit de quickscan Wet natuurbescherming (zie paragraaf 4.9 Ecologie). In deze quickscan staat hierover het volgende:

Er vindt ruimtebeslag plaats op een gebied dat is aangewezen (red: door de provincie) als rustgebied winterganzen en groene ontwikkelingszone. Echter zal dit niet leiden tot negatieve effecten. Het projectgebied ligt ingeklemd tussen woningen, waardoor het ongeschikt is als rustgebied voor winterganzen. Ook is het projectgebied ongeschikt als groene ontwikkelingszone, omdat de ontwikkelingsdoelen van de groene ontwikkelingszone (De Liemers West) hier niet bereikt kunnen worden.

Aangezien dit projectgebied ingeklemd ligt tussen bebouwing, is er geen samenhang met aangrenzende natuurgebieden zoals riviernatuur. Daarnaast ligt het ook geïsoleerd; aan de noordkant ligt een dijk met daarachter een natuurgebied, maar aan de oost, zuid en westkant ligt het dorp. Hierdoor is het projectgebied niet geschikt voor ontwikkeling van biotopen voor amfibieën en reptielen, omdat deze soorten het projectgebied niet kunnen bereiken vanuit geschikte biotopen in de omgeving. Naast de isolatie, is de oppervlakte ook te beperkt voor een goede ontwikkeling naar biotoop voor vogels van bossen, moerassen en cultuurgronden. Negatieve effecten op de groene ontwikkelzone kunnen dus uitgesloten worden.

Er vindt geen ruimtebeslag plaats op een gebied aangewezen als weidevogelgebied, natte landnatuur, ecologische verbindingszone of zoekgebied nieuwe natuur. De werkzaamheden zullen niet leiden tot externe werking op deze gebieden of negatieve effecten sorteren op een weidevogelgebied. Negatieve effecten worden daarom uitgesloten.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt dan ook geen belemmering voor de nieuwe woningen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek

In artikel 2.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

In de toelichting wordt hierbij aangegeven dat voornoemde betrekking heeft op alle nieuwe woningen die in een ruimtelijk plan worden opgenomen; dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-)landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

Uit subparagraaf 3.3.1 blijkt dat de extra woningen passen binnen de kwantitatieve opgave wonen voor de regio Liemers. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen artikel 2.2 uit de Omgevingsverordening.

Voor de bespreking van de ligging van het plangebied binnen de aanduiding Groene Ontwikkelingszone wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.1.

3.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Liemerse Woonagenda 2017 - 2027

In 2017 is de subregionale woonagenda 'Het recept van de Liemers', opgesteld. Op 14 november 2017 heeft Gedeputeerde Staten (GS) de woonagenda Liemers 2017 - 2027 vastgesteld, waarmee de agenda nu ook onderdeel is geworden van het provinciaal beleid.

Met deze subregionale woonagenda zijn de regionale afstemming van woningbouwplannen en zeven uitgangspunten vastgelegd. Met de woonagenda is vooral gekeken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarden van het plan op lokale en/of (sub)regionale behoefte. De afgelopen jaren heeft de regio op basis van de zeven afgesproken uitgangspunten richting gegeven aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de Liemers.

De uitgangspunten uit de Liemerse woonagenda zijn nog steeds relevant al is op een aantal punten een accentverschuiving te zien. Bovendien heeft de regio de afgelopen jaren gewerkt aan een beter inzicht op vraag en aanbod in de Liemers. Daarnaast is in 2019 een regionaal woningmarktonderzoek Arnhem Nijmegen uitgevoerd. Dat alles zal worden verwerkt in een aangepaste woonagenda voor de komende jaren. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek 2019 Arnhem- Nijmegen zijn de belangrijkste opgaven:

- Voorkomen dat het woningtekort verder oploopt inde Liemers
- Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties
- Behoeftte aan betaalbaar wonen.

Het toevoegen van woningen (en uitbreiding van de woningvoorraad) is noodzakelijk om de woningvraag als gevolg van de toename van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren.

Planspecifiek

Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Zevenaar in het algemeen en de kern Giesbeek in het bijzonder.

De woningen zijn al regionaal afgestemd en opgenomen in de woningbouwplanningslijst.

Ten opzichte van 2017 ligt het accent, naast de oplopende woningtekorten, op de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek 2019 zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen tot € 200.000,- en daarnaast is er vanuit de middeninkomens ook behoefte aan particuliere huur in de middenhuur.

Het plan is in overeenstemming met het regionale beleid.

3.3.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

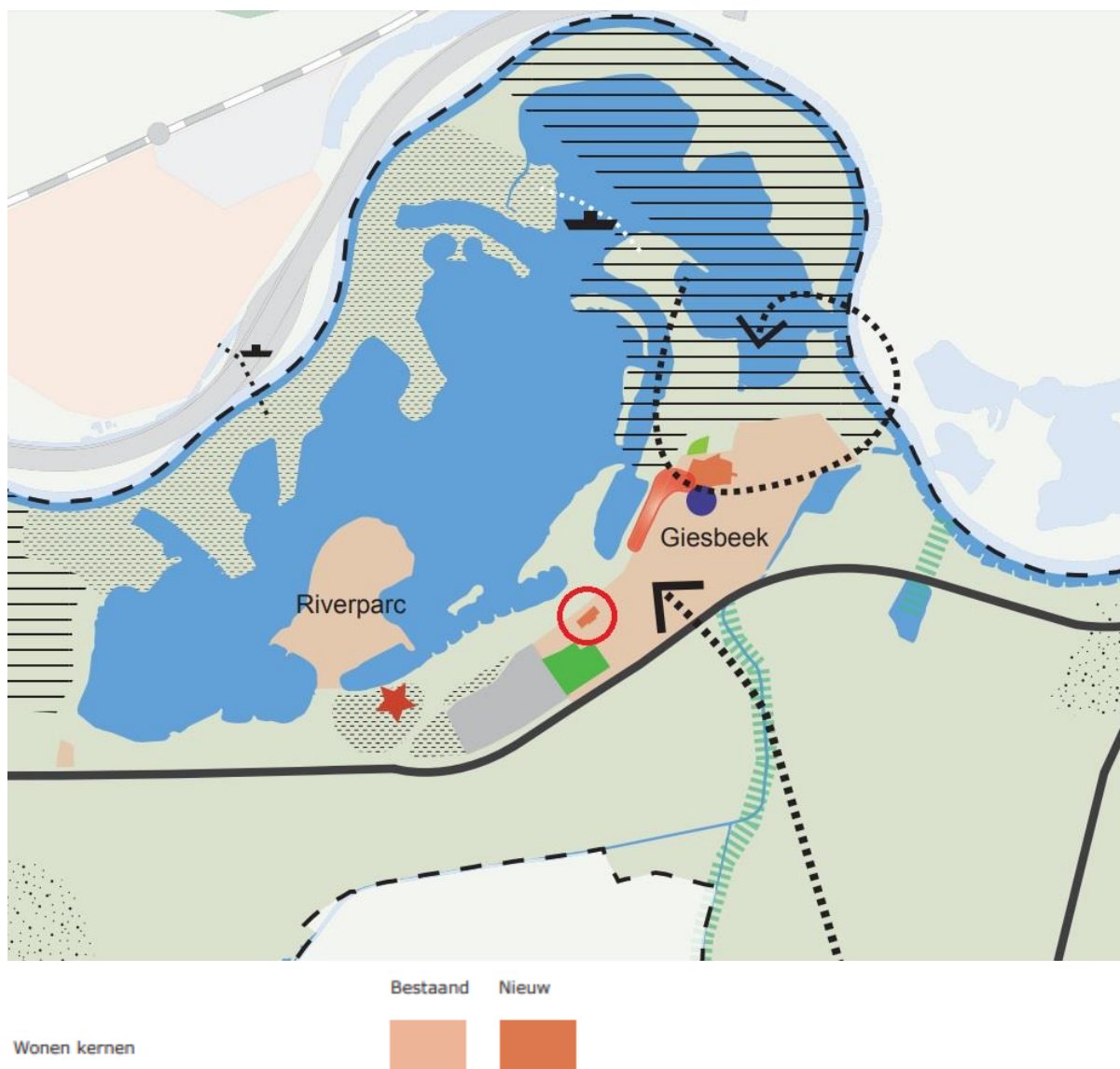
3.4.1 Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de 'Structuurvisie gemeente Zevenaar' vastgesteld. De Structuurvisie Zevenaar is het ontwikkelingskader van de gemeente Zevenaar tot 2030. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen van de gemeente Zevenaar tot 2030. Het geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkelingen met een ruimtelijke component voor de periode tot 2030. De Structuurvisie is het integrale kompas voor toekomstig beleid van de gemeente Zevenaar.

Voorop staat behoud en versterking van de kwaliteit en identiteit van Giesbeek. Naar de toekomst ligt er een ruimtelijke opgave waarbij Giesbeek zich meer op het water van het Rhederlaag oriënteert door bijvoorbeeld heldere fysieke verbindingen en waar nodig stedenbouwkundige ingrepen. In de huidige situatie keert de bebouwing zich nog af van het water dat vooral voor recreatie en natuur belangrijk is. De gemeente wil samen met betrokkenen de mogelijkheden onderzoeken.

Planspecifiek

Op navolgende uitsnede van de plankaart bij de structuurvisie is het plangebied aangeduid (zie rode omcirkeling) als één van de twee nieuwe woongebieden tot 2020 in de kern Giesbeek. De andere locatie betreft de grotere uitbreidingslocatie Riesweerd aan de noordzijde van de kern, die inmiddels op een klein aantal woningen na is afgerond.



Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie 2015 - 2025

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Zevenaar 2015 - 2025' vastgesteld. In de Woonvisie staan de uitgangspunten voor het Woonbeleid tot 2025. De gemeente legt daarbij de focus op een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad en de slaagkans voor woningzoekenden. Naast de aandacht voor de bestaande voorraad blijft beperkte nieuwbouw noodzakelijk om in de behoefte te voorzien.

Naast de aandacht voor de bestaande voorraad blijft beperkte nieuwbouw noodzakelijk om in de behoefte te voorzien. De komende decennia zal de bestaande woningvoorraad moeten voorzien in de woningbehoefte en nieuwe huishoudens aantrekken.

Planspecifiek

In de nota wonen is aangegeven dat de gemeente heeft gekozen voor 'Groeien in een veranderd perspectief'. Daarbij legt de gemeente de focus op drie belangrijke opgaven:

- Het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad;
- Het verbeteren van de positie van doelgroepen met een kwetsbare positie;
- Bewaken dat de woningbouw aansluit bij de behoefte: om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod.

Giesbeek is de grootste dorpskern van de gemeente Zevenaar met circa 1.600 woningen. Het grootste deel (90 %) bestaat uit eengezinswoningen. Ongeveer 75 % bestaat uit koopwoningen met een gemiddelde woningwaarde van € 222.000,-. De laatste jaren zijn niet veel woningen gerealiseerd in Giesbeek. (Bron CBS, Statline, Kerncijfers wijken en Buurten 2018).

Daarnaast hecht de gemeente veel waarde aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goed toekomstkwaliteit van het woningaanbod. Woningen moeten enigszins passend zijn voor hun eigen levensloop (duurzaam) en anderzijds geschikt zijn voor veranderingen in de levensloop van mensen (toekomst bestendig).

De beoogde nieuwbouw met dertien woningen, waaronder negen goedkopere rijwoningen in Giesbeek, betreft een toevoeging op kleinere schaal en past daarmee binnen de beleidslijn uit de woonvisie.

3.4.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

3.5 Conclusie

Het plan is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

De realisatie van de nieuwe woningen in het plangebied zorgen voor een voertuigaantrekkende werking. Door de beoogde ontwikkeling neemt het gemiddelde aantal voertuigbewegingen toe met $13 \times 8 = 104$ voertuigbewegingen per etmaal. De Meentsestraat heeft voldoende (rest)capaciteit om dit aantal voertuigbewegingen te verwerken.

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

4.1.2 Parkeren

In het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen. In dit parapluplan is het plangebied, net als de rest van de kern Giesbeek overigens, aangeduid als onderdeel van de 'rest bebouwde kom'. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan pas worden verleend als is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Voor koopwoningen in de vorm van twee-onder-een-kap betekent dit een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen en voor koopwoningen in de vorm van rijwoningen (tussen/ hoek) betekent dit een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen. Dit leidt tot navolgende parkeerbalans:

Woningtype	Aantal	Parkeernorm	Totale parkeerbehoefte
Twee-onder-één-kap	4	2,1	8,4
Rij (tussen/ hoek)	9	1,9	17,1
Totaal	13	-	25,5

Zoals te zien op de situatietekening (zie paragraaf 2.2 Toekomstige situatie) kan bij de woningen, aan de achterzijde van de percelen, op eigen terrein voorzien worden in 18 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er nog 8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Ook deze openbare parkeerplaatsen betreffen nieuwe, nog aan te leggen parkeerplaatsen. Er wordt dus geen beslag gelegd op bestaande parkeerplaatsen.

In totaal wordt er voorzien in $18 + 8 = 26$ parkeerplaatsen. Daarmee kan aan de parkeerbehoefte van afgerond 26 parkeerplaatsen worden voldaan. Uitgaande van gemiddelde bezoekersaantallen zijn met 8 openbare parkeerplaatsen voldoende plaatsen voor bezoekers beschikbaar.

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

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

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

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

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Van de bodemkwaliteit in het plangebied is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, kwik, zink, lood, PCB en PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor het plangebied opgestelde hypothese 'niet verdachte locatie', formeel gezien niet juist is. Er zijn immers in het plangebied enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden - waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen - is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest.

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

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

Regelgeving

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

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

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

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

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

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder op de gevels van de woningen door de Havenweg nergens wordt overschreden. Het geluid door de Meentsestraat (30 km/u) is minder dan 48 dB. Aan de ambitiewaarde uit het Zevenaars geluidbeleid wordt voldaan. Het volgen van verdere procedures is niet nodig.

Een standaard uitgevoerde gevel levert voldoende geluidwering om aan een binnenwaarde van 33 dB volgens het Bouwbesluit 2012 te voldoen.

Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

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

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

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

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

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

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

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

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

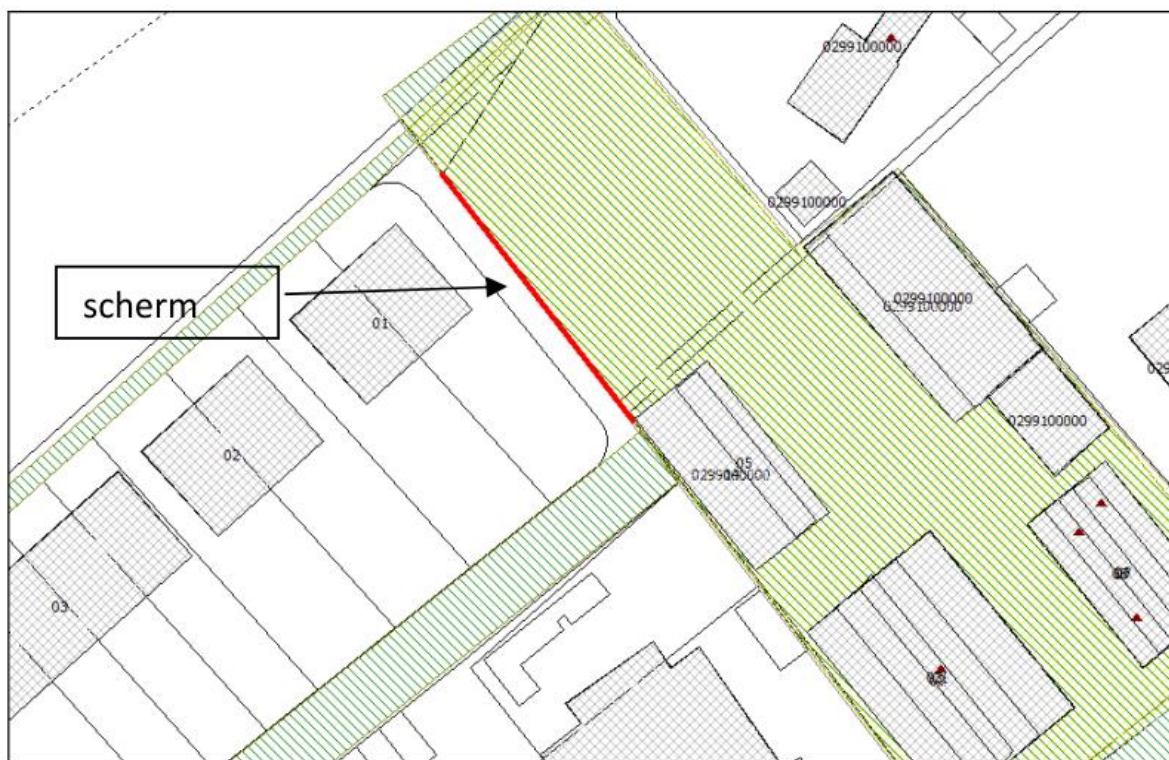
De nieuwe woningen worden opgericht in de nabijheid van het aannemersbedrijf aan de Meentsestraat 110 - 112 te Giesbeek, de voormalige slagerij aan de Meentsestraat 114 te Giesbeek en de bouwmarkt aan de Meentsestraat 93 te Giesbeek.

Er is daarom een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Gelet op de ligging van het plangebied achter de historische lintbebouwing van de Meentsestraat waar naast de woonfunctie diverse andere functies aanwezig zijn zoals: de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf (nr. 110 - 112), de detailhandel/ slagerij/ catering (nr. 114), een bouwmarkt (nr. 93) en een recreatiegebied (aan de nadere zijde van de IJsseldijk), kan gesproken worden van een gemengd gebied.

Aanvullend op de genoemde functies ligt aan de Meentsestraat 109 (even ten zuidwesten van het plangebied) het sportcomplex van de Giesbeekse Sportvereniging 1938. Gezien de afstand van circa 45 m tot het plangebied, wordt aan de richtafstand van 30 m in gemengd gebied volstaan.

Omdat de ontwikkeling van de nieuwe woningen in het plangebied plaatsvindt binnen de richtafstand van het aannemersbedrijf, is er gekeken naar het effect van de activiteiten van dit bedrijf op het plangebied. Uit een daartoe uitgevoerd akoestisch onderzoek industrielawaai (zie bijlage 5), blijkt dat met het plaatsen van een geluidafschermdende voorziening met een lengte van 28 m en een bouwhoogte van 2,25 m aan de oostelijke plangrens ter hoogte van de woonpercelen, de geluidbelasting ter hoogte van de beoogde planontwikkeling kan worden gereduceerd tot 45 dB(A). Met deze maatregel kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Deze geluidafschermdende voorziening is via een voorwaardelijke verplichting in de regels verankerd (zie sublid 6.3.2).



Binnen de richtafstanden voor de voormalige slagerij en de bouwmarkt zijn geen op te richten woningen gelegen alwaar een woon- en leefklimaat onvoldoende geborgd zou zijn. Ter hoogte van de beoogde ontwikkeling is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Ter hoogte van de voorgenomen planontwikkeling is in de toekomstige situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast heeft de voorgenomen planontwikkeling geen belemmerende werking voor deze bedrijven. De maatgevende woningen voor de bedrijven betreffen de bestaande burgerwoning in het bebouwingslint van de Meentsestraat (100, 110A, 110B en 110C en 116 en 116A). In die zin treed er dus geen extra belemmering op voor deze bedrijven.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

De luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd). De wet bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven:

Stof	Toetsing van grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). Het project draagt in dat geval niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekenende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3 % norm	3 % norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Uit voorgaande tabel kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van dertien woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het kader van artikel 5.16 Wm zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 bepaald.

Uit deze kaarten blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet worden overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

De daggemiddelde norm van 50 µg/m³ voor PM₁₀ mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden en is voor PM₁₀ belangrijker dan de jaargemiddelde norm van 40 µg/m³. De daggemiddelde norm komt overeen met ongeveer 32 µg/m³ jaargemiddeld (Bron: www.infomil.nl). Met een waarde onder de 17 µg/m³ wordt bij de nieuwe woningen, ook voor deze daggemiddelde norm voor PM₁₀, ruimschoots aan deze lagere norm voldaan. Dit wordt bevestigd door de resultaten uit de NSL-monitoringstool waarbij ter hoogte van de toetspunten langs de N338 (de meest nabij gelegen gemonitorde weg) voor 2020 wat betreft het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ ook sprake is van minder dan 35 overschrijdingsdagen.

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

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

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. De gemeente beschikt over een dergelijke verordening in de vorm van de Verordening geurhinder en veehouderij 2008. Deze heeft overigens geen betrekking op het plangebied.

Regeling geurhinder en veehouderij

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

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

Activiteitenbesluit milieubeheer

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

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omcirkeling, bron: www.risicokaart.nl)

Inrichtingen c.q. bedrijven

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting. De meest nabijgelegen inrichting betreft een bovengrondse propaantank van Watersportvereniging Giesbeek met een plaatsgebonden risicocontour van 20 m aan de Havenweg 4 op meer dan 325 m van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de directe nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De transportroute voor gevaarlijke stoffen over de IJssel ligt op ruime afstand van het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van aardgastransportleidingen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

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

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

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.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor de beoogde ontwikkeling het plangebied. Dit plan is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Ten noorden van het plan ligt een primaire waterkering (dijk) met een kruinhoogte van circa +14,0 m NAP. Het plan valt binnen de beschermingszone van deze waterkering. Het beheersgebied van waterschap Rijn en IJssel waarbinnen het plan valt is Liemers. In dit beheersgebied is geen peilbesluit. In de nabijheid van het plan zijn geen watergangen van het waterschap aanwezig.

Het terrein verloopt in hoogte van +10,4 à +10,5 m NAP ten noorden/noordwesten en 9,7 à +9,9 m +NAP ten zuiden van het plangebied. Het middelste gedeelte van het terrein ligt wat lager (9,5 - 10,0 m +NAP). De bodem bestaat, op basis van één representatieve boring, uit een laag zand (tot 0,9 m -mv) met daaronder klei (tot 2,95 m -mv) welke wordt onderbroken door een dunne zand- en veenlaag. Op basis van meetdata van een nabijgelegen peilbuis zijn de volgende grondwaterstand vastgesteld:

- Gemiddelde Laagste Grondwaterstand plangebied: 6,34 m +NAP
- Gemiddelde Grondwaterstand: 7,15 m +NAP
- Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand plangebied: 8,75 m +NAP

De uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente Zevenaar, het waterschap en de Leidraad Riolerings zijn gebruikt voor het omschrijven van de waterstructuur.

Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan, de ontwateringsdiepte, het profiel van vrije ruimte en leggerprofiel zijn de minimale aanleg peilen als volgt vastgesteld:

- Minimaal aanlegpeil woningen (onderkant fundering): 7,7 m +NAP
- Minimaal aanlegpeil bouwpeil/ vloerpeil: 9,65 m +NAP
- Wegen: 9,45 m +NAP
- Maaiveld/ groen: 9,25 m +NAP

Gezien de hoogteligging van het bestaande maaiveld en de hoogteligging van het terrein met de aansluitende percelen worden de volgende aanleg peilen geadviseerd:

- Bouwpeil/ vloerpeil woningen: 10,4 - 10,5 m +NAP
- Wegen: 10,1 - 10,3 m +NAP
- Maaiveld/ groen: 9,7 - 10,0 m +NAP

Medium voerende leidingen onder druk (gas- en waterleidingen) moeten met hun verstoringszone buiten de BZ komen te liggen. Uitgangspunt van WRIJ is dat kabel- en leidingaansluitingen gerealiseerd worden aan de zuid(oost)zijde van de woningen, in verband met het profiel van vrije ruimte/ leggerprofiel, dus niet aan de zijde van de waterkering.

Het vuilwaterriool dient te worden uitgevoerd met PVC-buizen, diameter minimaal 250 mm en een verhang van minimaal 1:300. De mogelijkheid bestaat om het vuilwaterriool onder vrij verval aan te sluiten op het gemengd stelsel van de gemeente Zevenaar in de Meentsestraat (BOB circa 8,3 m +NAP). Vooraf het vuilwaterriool kan worden aangesloten in de Meentsestraat dient te worden nagegaan of er voldoende capaciteit beschikbaar is, in het huidige gemengd stelsel, daarnaast dient een aansluitvergunning te worden aangevraagd bij de afdeling vergunningen van de gemeente Zevenaar. Voor overige specificaties van het riool wordt verwezen naar de technische inrichtingseisen van de gemeente Zevenaar.

Door toename van verhard oppervlak (3.200 m²) moet er, conform eis van het waterschap 10 % van het totaal verhard oppervlak als waterberging worden ingericht. Met de aanwezige 320 m² waterberging, in de vorm van wadi's/greppels, voorziet het plan in voldoende waterbergingsoppervlak.

Tot de mogelijkheden behoort ook de aanleg van infiltratiebuffers (boven- of ondergronds) en/of infiltratieriool. De doorlatendheid van de bodem moet hiervoor nader worden onderzocht.

Het toepassen van HWA-riool met minimale diameter van Ø315 mm (PVC) is mogelijk bij een maximaal hydraulisch verhang van 1:300. Wanneer het hydraulische verhang, of één van de andere parameters, bij de verdere uitwerking van het plan, verandert, moet de berekening opnieuw worden gemaakt.

De ledigingstijd is afhankelijk van het type bergings-/infiltratievoorziening. Op basis van gemaakte berekeningen is gebleken dat een bui 08 geborgen kan worden in de voorgestelde bergings-/infiltratievoorziening. Gezien onderstaande eis van de gemeente moet een overstort worden toegepast. Een mogelijkheid als overstort is richting het gemengd riool van gemeente Zevenaar. Afstemming hierover met de gemeente Zevenaar is noodzakelijk:

- Infiltratie zonder overstort bui 09 ledigingstijd van 24 uur Infiltratie met overstort bui 08 ledigingstijd van 24 uur.

De ledigingstijd is sterk afhankelijk van de K-waarde in de ondergrond. Er wordt verzocht om deze K-waarde te onderzoeken bij de verdere uitwerking van het plan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

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

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

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

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

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

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

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

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. In de quickscan wordt antwoord gegeven op de volgende vraag:

Zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd met de soort- of gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming (Wnb) of provinciaal beleid? En welke vervolgstappen dienen genomen te worden voor met de uitvoering gestart kan worden?

Effecten op vogels zonder jaarrond beschermd nest en vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten, maar kunnen mogelijk door maatregelen worden voorkomen. Effecten op andere beschermde soorten worden niet verwacht. Voor de huismus worden geen effecten verwacht, tenzij er toch geheid gaat worden. Dan moet er een ontheffing worden aangevraagd, omdat het heien ervoor kan zorgen dat de huismussen verstoord worden en hun nesten gaan verlaten. Dit is niet toegestaan volgens de Wet natuurbescherming.

Effecten op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Effecten op andere beschermde gebieden zijn uitgesloten.

Voor iedere soort waarvoor de Wet Natuurbescherming en/of het natuurbeleid van de provincie (mogelijk) wordt overtreden, wordt hieronder de vervolgstap beschreven.

- Vleermuizen: Indien de maatregelen zoals benoemd in subparagraaf 4.5.1 van de quickscan kunnen worden toegepast, is er geen onderzoek benodigd. Deze maatregelen bestaan uit het voorkomen dat de bouwverlichting de gevels van de naastliggende woningen beschijnt. Hier zal bij de werkzaamheden rekening mee gehouden worden.
- Vogels zonder jaarrond beschermd nest: Voorkom negatieve effecten door buiten de broedperiode te werken. De werkzaamheden zullen daarom buiten de broedperiode verricht worden c.q. gestart worden.
- Er is een Aeries-calculatie benodigd om te bepalen of er depositie-effecten optreden. Zowel het bouwen als het gebruiken van de woningen kunnen namelijk leiden tot stikstofdepositie op natuurgebieden in de omgeving. Er is daarom een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage 8 bij deze toelichting is opgenomen. De berekende depositie voldoet voor zowel de bouw- als de gebruiksfase aan de afgerond grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar. Er ontstaat vanwege de beoogde ontwikkeling geen relevante depositie op natuurgebieden in de omgeving.

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

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

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

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2019 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

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

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

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

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Deze verwachting hing samen met de ligging van het plangebied op de oever van de Gelderse IJssel. Ten aanzien van archeologische vindplaatsen uit andere perioden gold een lage verwachting.

De archeologische verwachting is middels een verkennend booronderzoek getoetst. Uit het booronderzoek bleek dat in het plangebied oeverafzettingen van de Gelderse IJssel aanwezig zijn. Het ontbreken van een aflopend textuurverloop (fining upwards) in de top van de oeverafzettingen wijst er mogelijk op dat deze afzettingen betrekkelijk kort voor de bedijking zijn ontstaan. De zandige oeverafzettingen zelf wijzen op een dynamisch en actief afzettingsmilieu en daardoor ongunstig was voor bewoning. Op grond hiervan kan de hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Middeleeuwen-Nieuwe tijd naar beneden toe worden bijgesteld tot een middelhoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen - Nieuwe tijd. Ofschoon het verkennend onderzoek hier niet opgericht was, is in geen van de boringen archeologische indicatoren of concrete aanwijzingen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats ter plekke.

Het onderzoeksbureau adviseert om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

Er komen geen cultuurhistorische waarden voor in het plangebied.

4.10.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

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

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

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

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

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

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Er worden slechts dertien woningen gerealiseerd. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting uit het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.1.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk van de regels komen de bestemmingen aan de orde. Op hoofdlijnen zijn de bestemmingen als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Afwijken van de bouwregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat al bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel als basis wordt genomen.

Algemene bouwregels

Binnen dit artikel zijn enkele specifieke regels opgenomen voor wat betreft afwijkingen in de bouw en afwijkingen in het bestaand bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksregels is de algemene formulering aangehouden. In ieder geval is aangegeven wat gezien moet worden als strijdig gebruik. Ook is aangegeven wat gezien kan worden als toegestaan gebruik van de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast.

Algemene wijzigingsregels

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

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

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

Slotregel

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

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent vier (dubbel)bestemmingen:

Groen

Het groen met een meer structureel karakter (structuurgroen) is vastgelegd in de meer specifieke bestemming 'Groen'. Daarin zijn opgenomen grasvelden, opgaande beplanting, speelplaatsen en de diverse in het groen aanwezige voet- en fietspaden. Het is mogelijk hiervan af te wijken voor verhardingen ten behoeve van parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan op of rond de daartoe aangewezen plaats is aangetoond. Uitgangspunt bij deze afwijkingsbevoegdheid is echter, dat het structurele karakter van de groenzones gehandhaafd moet blijven. Bijvoorbeeld dat in visueel opzicht sprake moet zijn van een ononderbroken verbinding met een voldoende breedte. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen dus direct aangelegd worden.

Tuin

De bestemming 'Tuin' hoort bij het woonperceel. In die bestemming is het niet toegestaan gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen, behalve vergunningvrije bouwwerken zoals lagere muren en dergelijke, als ook een erker en andere vergelijkbare (kleine) gebouwtjes aan de voorzijde van een woning.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen in het plangebied hebben een functie voor het bestemmingsverkeer. In deze bestemming is de openbare straatruimte rond de woningen vastgelegd: behalve de wegen zijn vaak ook de aansluitende trottoirs, parkeerstroken en stroken (blok-)groen in deze bestemming opgenomen. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding maken onderdeel uit van deze bestemming en mogen direct aangelegd worden.

Wonen

De woonpercelen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. In de bestemming is een bouwvlak opgenomen. Binnen dat bouwvlak mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd (onder opgenomen voorwaarden). In de regels is het maximum aantal wooneenheden (woningen) vastgelegd, afgestemd op onderhavig bouwplan. Er zijn in de bestemming verder specifieke kenmerken opgenomen voor het mogen bouwen van aan- uit en bijgebouwen buiten het bouwvlak.

Om te verzekeren dat er een geluidafschermende voorziening wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied, is er een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Het inrichten en gebruiken van de woning met aan-, uit- en bijgebouwen als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen, zoals arts, tandarts, administrateur, verzekeringstussenpersoon, kunstenaar en notaris, wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. Voor bedrijfsactiviteiten aan huis is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, mits aan een aantal specifieke voorwaarden wordt voldaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Alle kosten die gemaakt moet worden het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade als gevolg van realisatie van het plan is geregeld.

Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft voldoende middelen om het project binnen de plan periode te realiseren. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

6.2 Overleg

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

Te zijner tijd zullen eventueel ingebrachte vooroverlegreacties hier of in een aparte nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.3 Inspraak

Zienswijzen

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, wordt het ruimtelijke plan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Te zijner tijd zullen eventueel ingebrachte zienswijzen hier of in een aparte nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteit architectuur

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Onderzoek milieuzonering

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 7 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 8 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 9 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Meentsestraat ong. Giesbeek met identificatienummer NL.IMRO.0299.BPMntsstrtGiesbeek-ON01 van de gemeente Zevenaar;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde of een werkzaamheid;

1.6 archeologische verwachtingswaarde

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

1.7 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relikten;

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.10 bedrijfsactiviteit aan huis

onder een bedrijfsactiviteit aan huis wordt verstaan een activiteit die:

- a. naar de aard anders is dan een aan huis gebonden beroep; en
- b. in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten is aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kan worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- c. die geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

1.11 beroep aan huis

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, niet zijnde detailhandel, in de woning en de bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie;

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is en afwijkt van het plan tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestaande afstand

de afstand zoals die is of rechtens mag zijn op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak. Onder dit begrip vallen derhalve aanbouwen, uitbouwen bijgebouwen en overkappingen;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen, die op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m), zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouwen en kappen; daarbij zijn de bovenkanten van de afgewerkte vloeren bepalend voor de hoogteligging;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 bruto vloeroppervlakte

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.25 CROW richtlijnen

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.29 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.30 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur;

1.31 overkapping

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;

1.32 peil

- a. ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein waarbij dat aansluitende terrein wordt opgedeeld in vlakken van 10 m² en de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein per te onderscheiden vlak van 10 m² bepaald wordt.

1.33 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, escortbedrijf;
- b. sekswinkel, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon;
- c. al of niet in combinatie met elkaar.

1.34 voorgevel

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;

1.35 voorgevelrooilijn

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens;

1.36 wonen/woondoeleinden

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

1.37 woning/wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de diepte

vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep waarbij de diepte bij toepassing van begrip 1.32 onder c gemeten dient te worden per te onderscheiden vlak van 10 m²;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

- vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- in afwijking van het onder a gestelde geldt dat bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk dakkapellen buiten beschouwing worden gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50 % van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 ondergeschikte onderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

2.8 berekeningsaantal parkeernorm

bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1,0	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5	
Garage met enkele oprit	2,0	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3,0	1,3	
Garage met dubbele oprit	3,0	1,8	Oprit min. 4,5 m breed

2.9 afronden parkeernorm

bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

2.10 woningtype parkeernorm

bij het bepalen van woningentype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
<i>Goedkoop</i>	< 110 m ²	< 100 m ²
<i>Midden</i>	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 125 m ²
<i>Duur</i>	> 155 m ²	> 125 m ²

2.11 maatvoering parkeerruimte

de ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 m in geval van kops parkeren en 2,0 x 6,0 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,5 x 6,0 m bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen- en speelvoorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering en waterafvoer;
- c. een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- d. watergangen en -partijen, en
- e. fiets- en voetpaden, in- en uitritten en andere, ondergeschikte verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,0 m, behoudens voor speelvoorzieningen, kunstobjecten, palen en masten waarvan de maximum bouwhoogte 6,0 m bedraagt.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de aanleg van parkeervoorzieningen, mits:

- a. de behoefte daaraan op de plaats waar de aanleg gewenst wordt geacht, voldoende vaststaat, en
- b. het structurele karakter van de groenzone gehandhaafd blijft.

met in achtneming van het bepaalde in lid 10.2.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken in de vorm van tuinhuisjes, hobbykastjes en soortgelijke gebouwen moeten achter de voorgevel van de woning worden gebouwd, tot bij elke woning een gezamenlijke maximum oppervlakte van 10 m² en een maximum bouwhoogte van 3,25 m, onverminderd het bepaalde in sublid 6.2.2 onder a en b;
- b. aan de voor- en zijgevel van een woning mag een erker, een ingangspartij en een droogstand worden gebouwd:
 - 1. met, uit de betreffende gevel van de woning gemeten, een gezamenlijke diepte van ten hoogste 30 % van de kortste afstand tussen de betreffende gevel en de bestemmingsgrens evenwijdig aan die gevel, met een maximum diepte van 1,5 m;
 - 2. indien gesitueerd aan de zijgevel moet een minimum afstand van 1,0 m tot de zijdelingse perceelsgrens resterend;
 - 3. tot een gezamenlijke breedte van ten hoogste 3/5 van de breedte van de betreffende gevel van de woning, waarbij een erker tot 1,5 m breder dan de breedte van die gevel mag zijn;
 - 4. met een maximum bouwhoogte van 3,25 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2,0 m, mits gesitueerd achter het (verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor het (verlengde van) de voorgevel bedraagt 1,0 m.
- c. de maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 3,0 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verhardingen voor woonstraten, pleinen, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- b. bermen, groen- en speelvoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals riolering, wadi's en waterafvoer;
- d. watergangen en -partijen;
- e. ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen alsmedeabri's;
- f. bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens, kunstobjecten en straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. een maximum bouwhoogte van 3,0 m, behalve voor speelvoorzieningen, kunstobjecten, palen, masten en verkeerstekens, waarvan de maximum bouwhoogte 6,0 m bedraagt.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het uitoefenen van een beroep aan huis, met dien verstande dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken mag, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 6.5, niet meer bedragen dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken, en in ieder geval niet meer dan 75 m²;
- c. maximaal 13 woningen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings, overkappingen, pergola's, vlaggen- en andere masten, schotel- en andere antennes, speeltoestellen en tuinmeubilair.

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

6.2.1 Woningen

Woningen moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. woningen moeten gebouwd worden binnen de bouwvlakken;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' mogen woningen uitsluitend worden gebouwd in die hoedanigheid;
- c. binnen een bouwvlak bedraagt de minimum afstand tussen twee niet aaneengebouwde woningen van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens 1,0 m;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte van woningen bedragen niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte (inclusief overkappingen) mag niet meer dan 50 % bedragen van de oppervlakte van de bij de woning behorende gronden buiten het bouwvlak;
- b. onverminderd het bepaalde onder a bedraagt de gezamenlijke maximum oppervlakte van vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken (exclusief overkappingen) buiten het bouwvlak bij elke woning:
 1. 60 m² bij percelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 2. 100 m² bij percelen met een oppervlakte vanaf 1.000 m².
- c. de maximum goothoogte bedraagt 3,25 m tenzij:
 1. op de verbeelding anders is bepaald in welk geval de goothoogte niet hoger mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 5,0 m tenzij:
 1. op de verbeelding anders is bepaald in welk geval de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
 2. op het zijerf van de naar de weg gekeerde zijgevel van een woning wordt gebouwd in welk geval de maximum bouwhoogte 3,25 m bedraagt.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouw zijnde moeten voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. moeten gebouwd worden in danwel achter (het verlengde) van de voorgevel van de woning;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 2,0 m, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van een vlaggenmast 6,0 m bedraagt, de maximum bouwhoogte van een pergola 3,0 m en de maximum bouwhoogte van een geluidafschermdende voorziening 2,5 m;
- c. de maximum bouwhoogte van erf- of perceelsafscheiding gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel bedraagt 1,0 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

6.3.2 *Voorwaardelijke verplichting geluidafschermdende voorziening*

- a. Het gebruik van de gronden conform de bestemming is alleen toegestaan indien een geluidafschermdende voorziening met een lengte van 28 m, een minimum bouwhoogte van 2,25 m en een maximum bouwhoogte van 2,5 m wordt opgericht en in stand gehouden op de oostelijke plangrens ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' binnen de bestemming 'Groen';
- b. Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde onder a, toestemming verlenen om af te zien van het bouwen van een geluidafschermdende voorziening of een kleinere voorziening te realiseren indien naar het oordeel van het bevoegd gezag voldaan kan worden aan de geluidsnormen en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.1 ten behoeve van het realiseren van andere woningtypes onder de voorwaarden dat:

1. het maximum aantal woningen zoals opgenomen in lid 6.1 niet overschreden wordt;
2. de woningen passen binnen het gemeentelijk woonbeleid;
3. in de omgeving geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
4. er wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in CROW-publicatie nummer 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1, ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteit aan huis, in een woning en bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de bijbehorende bouwwerken, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep niet meer bedraagt dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende bouwwerken maar in ieder geval niet meer dan 75 m²;
- b. geen buitenopslag van goederen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten op de bij de betreffende woning behorende gronden plaatsvindt;
- c. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
- d. behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden, en
- e. de bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten;
- f. met in achtneming van het bepaalde in lid 10.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Afwijkingen bestaande bouw

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 Bestaand bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

9.2 Strijdig gebruik

Voor de toepassing van het bepaalde in lid 9.1, wordt in ieder geval als strijdig gebruik aangemerkt, het gebruik ten behoeve van een seksinrichting, behoudens gevallen waarin dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan.

9.3 Vormen van verboden gebruik

Een verboden gebruik als bedoeld in lid 9.1, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:

- a. als stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

9.4 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige en incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarde:
 1. niet meer dan drie per jaar per locatie en per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

9.5 Afwijken gebruiksverbod

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, bewaarplaatsen van huisvuilcontainers en transformatorhuisjes, tot een bouwhoogte van 3,0 m en een oppervlakte van 30 m² mag bedragen;
- b. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen en paden en ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen, grenzen van woningvlakken en maatvoeringsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van wat op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5,0 m bedragen;
- c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot vanaf peil een bouwhoogte van 15,0 m;
- d. ten behoeve van het bouwen van masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40,0 m, waarbij als voorwaarde kan worden gesteld dat gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie en/of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen, windturbines, reclamezuilen, lichtmasten en/of hoogspanningsmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
- e. ten behoeve van het bouwen van reclameborden:
 1. tot een bouwhoogte van 3,5 m, en;
 2. met reclamevlakken met een oppervlakte van ten hoogste 8 m² bij eenzijdige, en 16 m² bij tweezijdige uitvoering, mits door hun aard en visuele aspecten geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende landschapsontsiering, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
 3. voor zover dit is gelegen binnen de bestemming 'Verkeer' danwel maximaal 20,0 m uit de bestemmingsgrens van deze bestemming.

10.2 Voorwaarden voor afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
- d. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivering.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Geringe veranderingen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het wijzigen van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10 % wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

11.2 Uitvoerbaarheid wijzigingsplan

De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:

- a. dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. dat het plan voorzien is voorzien van een watertoets;
- d. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- e. dat het wijzigingsplan inpasbaar is in het volkshuisvestingsprogramma (indien dat relevant is voor het plan);
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. dat verhaal van gemeentelijke (plan)kosten is zeker gesteld;
- h. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeernormen

12.1.1 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/ of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de navolgende normen:

Functie	Per	Rest bebouwde Kom
<i>Wonen</i>		
Koop, vrijstaand	woning	2,2
Koop, twee-onder-een-kap	woning	2,1
Koop, tussen/hoek	woning	1,9
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6

- b. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.11.

12.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en/ of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

12.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 12.1.1 en 12.1.2 indien:

- het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en/ of;
- op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

12.1.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in sublid 12.1.1 en 12.1.2 indien ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en/ of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en/ of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in sublid 12.1.1.

12.1.5 Afwijken maatvoering parkeerplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken danwel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.11 ten behoeve van lagere danwel hogere eisen met betrekking tot de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en/ of dat dit besluit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

12.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de:

- c. gebiedsbegrenzing 'rest bebouwde kom' naar 'centrum' en / of 'buitengebied';
- d. functies en/ of normen in de tabel in het vorige lid;

waarbij het wijzigingsplan voorzien wordt van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Meentsestraat ong. Giesbeek'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten