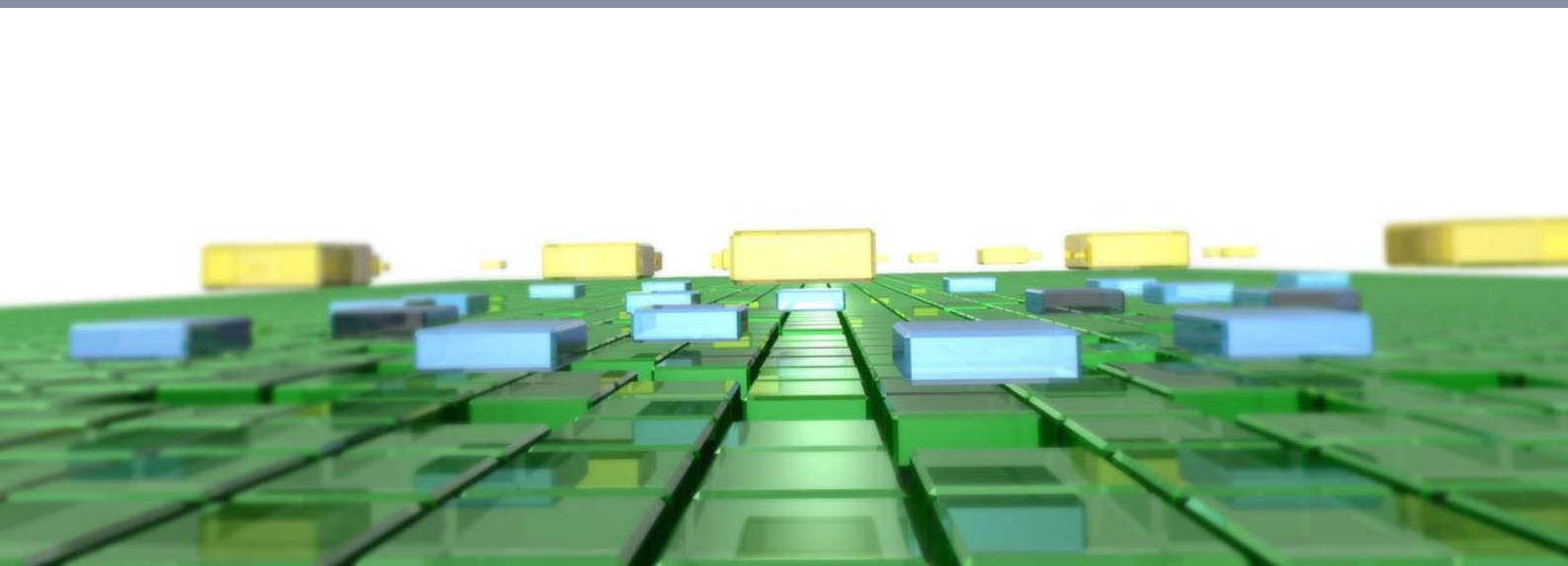


# Bestemmingsplan Dutry van Haeftenstraat te Haaften

Gemeente Neerijnen

Onherroepelijk



# Bestemmingsplan Dutry van Haftenstraat te Haaften

Gemeente Neerijnen

Onherroepelijk

|                               |                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211X03174.055871_1                                 |
| IMRO-Idn:                     | NL.IMRO.0304.BPhaadutryvanhaeft-1305               |
| Datum:                        | Juli 2013                                          |
| Opdrachtgever:                | Woningbouwvereniging De Goede Woning-              |
| Contactpersoon opdrachtgever: | WD Bouw(kosten)adviesBV<br>W.J.F. (Willy) Driessen |
| Projectteam BRO:              | Pascal Hendriks                                    |
| Concept:                      | 10 augustus 2012                                   |
| Voorontwerp:                  | 13 november 2012                                   |
| Ontwerp:                      | 29 januari 2013                                    |
| Vaststelling:                 | 30 mei 2013                                        |
| Onherroepelijk:               | 26 juli 2013                                       |
| Bron foto kافت:               | Abstract 4                                         |
| Beknopte inhoud:              | -                                                  |

BRO Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1 Achtergrond en doel van het plan              | 3         |
| 1.2 Leeswijzer                                    | 3         |
| <b>2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL</b>                | <b>5</b>  |
| 2.1 Inleiding                                     | 5         |
| 2.2 Ligging plangebied                            | 5         |
| 2.3 Vigerend bestemmingsplan                      | 5         |
| <b>3. PLANBESCHRIJVING</b>                        | <b>5</b>  |
| 3.1 Beschrijving huidige situatie en omgeving     | 7         |
| 3.2 Voorgenomen ontwikkeling                      | 8         |
| <b>4. BELEIDSKADER</b>                            | <b>9</b>  |
| 4.1 Rijksbeleid                                   | 9         |
| 4.2 Provinciaal- en regionaal beleid              | 10        |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                           | 13        |
| Visie Wonen en Werken                             | 13        |
| Plan Duurzaam Veilig                              | 14        |
| <b>5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN</b>              | <b>15</b> |
| 5.1 Inleiding                                     | 15        |
| 5.2 Natuurwaarden                                 | 15        |
| 5.3 Bodem                                         | 17        |
| 5.4 Bedrijven en milieuzonering                   | 18        |
| 5.5 Kabels en leidingen                           | 18        |
| 5.6 Externe veiligheid                            | 18        |
| 5.7 Geluid                                        | 19        |
| 5.8 Water(paragraaf)                              | 20        |
| 5.9 Luchtkwaliteit                                | 22        |
| 5.10 Verkeer en parkeren                          | 22        |
| 5.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden | 23        |
| 5.12 Financieel-economische uitvoerbaarheid       | 25        |

|                                                 |               |
|-------------------------------------------------|---------------|
| <b>6. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                  | <b>27</b>     |
| 6.1 Algemeen                                    | 27            |
| 6.2 Systematiek                                 | 28            |
| 6.2.1 Inleidende regels                         | 28            |
| 6.2.2 Bestemmingsregels                         | 28            |
| 6.2.3 Algemene regels                           | 30            |
| 6.2.4 Overgangs- en slotregels                  | 31            |
| 6.3 Specifieke bestemmingsregels                | 32            |
| 6.3.5 Bestemming 'Groen'                        | 32            |
| 6.3.6 Bestemming 'Verkeer'                      | 32            |
| 6.3.7 Bestemming 'Wonen'                        | 32            |
| 6.3.8 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' | 33            |
| <br><b>7. PROCEDURE</b>                         | <br><b>35</b> |
| 7.1 Algemeen                                    | 35            |
| 7.2 Wettelijk (voor)overleg                     | 35            |
| 7.3 Inspraak                                    | 35            |
| 7.4 Vaststellingsprocedure                      | 36            |
| <br><b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</b>             |               |
| Bijlage 1: Verkennend natuurwaardenonderzoek    |               |
| Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek            |               |
| Bijlage 3: Akoestisch onderzoek                 |               |
| Bijlage 4: Watertoets                           |               |
| Bijlage 5: Wateradvies Waterschap Rivierenland  |               |

# **1. INLEIDING**

## **1.1 Achtergrond en doel van het plan**

Woningbouw vereniging De Goede Woning-Neerijnen is voornemens om de bestaande seniorenwoningen aan de Dutry van Haeftenstraat 15 t/m 25 te Haaften (gemeente Neerijnen) te herontwikkelen. Herontwikkeling is noodzakelijk omdat de bestaande woningen zijn verouderd en niet meer voldoen aan de huidige maatstaven.

De beoogde herontwikkeling is echter niet direct uitvoerbaar op basis van het vigerend bestemmingsplan Kern Haaften. De geldende bestemming is Wonen maar binnen de regels van het bestemmingsplan zijn geen wijzigingsmogelijkheden waarmee medewerking kan worden gegeven aan het plan om de bestaande seniorenwoningen te vervangen door 11 nieuw te realiseren woningen. De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan.

Onderliggend rapport betreft de partiële herziening om de herontwikkeling aan de Dutry van Haeftenstraat 15 t/m 25 te Haaften planologisch – juridisch mogelijk te maken.

## **1.2 Leeswijzer**

Allereerst wordt ingegaan op het gebiedsprofiel van de locatie. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven. Het hierop volgende hoofdstuk omvat een motivering van het project, waarbij onder andere beleidsmatige, milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten aan de orde komen (hoofdstuk 4 en 5). Hoofdstuk 6 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.





## 2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

### 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend. Vervolgens wordt het vigerende bestemmingsplan kort toegelicht.

### 2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de kern Haaften (gemeente Neerijnen). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonbebouwing, aan de oostzijde is de openbare bibliotheek 'Rivierenland' gevestigd, aan de zuidzijde is de ontsluitingsweg Dutry van Haefstraat gelegen en aan de westzijde is eveneens woonbebouwing gelegen.

### 2.3 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel geldt ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan Kern Haaften. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 december 2010. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de aanduiding aaneengebouwd en 'Tuin' van toepassing. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing.

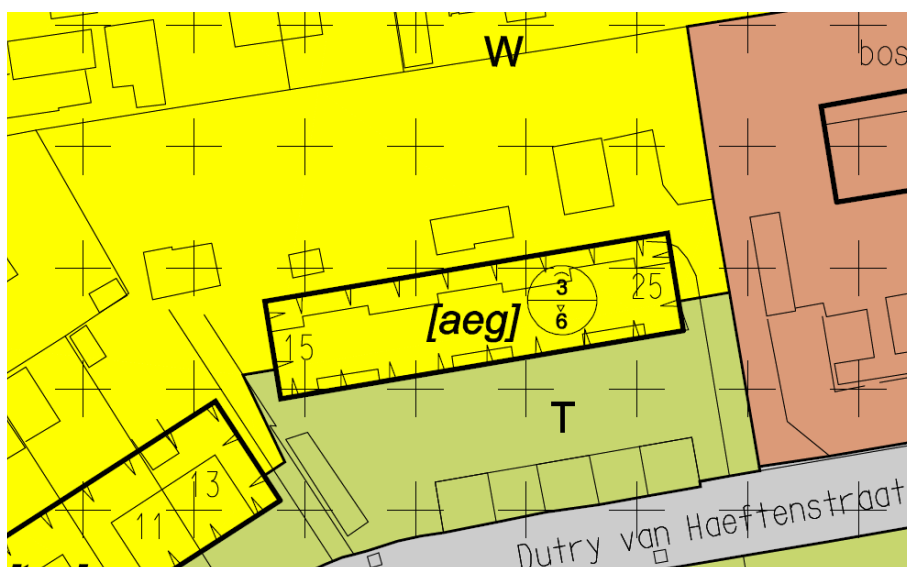


Fig. 2.1: Bestemmingsplan 'Kern Haaften'





### **Omgeving plangebied**

De omgeving van het plangebied wordt met name gekenmerkt door woonbebouwing. Het betreffen twee-onder-één kapwoningen (twee bouwlagen met kap) en vrijstaande woningen uit de jaren '60.

Her en der zijn enkele voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid gelegen. Ten oosten van het plangebied is de openbare bibliotheek, een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf gevestigd.

De ontsluitingsweg Dutry van Haeftenstraat sluit aan op de hoofdontsluitingswegen Engelenhof / Bernhardstraat richting de kern en het buitengebied.

### **Plangebied**

Het plangebied zelf is in de huidige situatie voornamelijk bebouwd en is omringd door openbaar groen. Het gaat hier om seniorenwoningen, bestaande uit één bouwlaag en zadeldak. De woningen zijn omringd door openbaar groen, met name grasveld en enkele bomen. Op het terrein zijn daarnaast enkele parkeervakken gelegen.

## **3.2 Voorgenomen ontwikkeling**

Het plan omvat de sloop van de bestaande seniorenwoningen. Op het perceel worden 11 nieuwe seniorenwoningen gerealiseerd in een hofstructuur. Daarmee wordt het relatief grote perceel beter benut. De woningen worden gesitueerd rondom een centrale parkeerplek. Het aangrenzende perceel met openbare bibliotheek wordt op termijn herontwikkeld. Ook deze locatie worden eveneens grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningen worden in een haakstructuur gerealiseerd. Beide stedenbouwkundige invullingen zijn op elkaar afgestemd en vormen een logische invulling van de ruimte aan de Dutry van Haeftenstraat. In de positionering van de nieuw te realiseren woningen blijft een relatie met de Dutry van Haeftenstraat behouden. De zijgevels van de woningen grenzend aan de straat worden in de uitwerking van het plan zodanig vormgegeven dat de hoofentree naar de straatzijde worden gepositioneerd.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte<sup>1</sup> wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'bundeling van verstedelijk in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het rijksbeleid gaat uit van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in de bestaande stedelijke gebieden en binnen de bestaande (dorps)kernen in plaats van uitbreiden van de bebouwde gebieden.

---

<sup>1</sup> De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Neerijnen is aangewezen als een zogenaamd 'Belvédèregebied'. Belvédèregebieden zijn gebieden met cultuurhistorische waarden. Het dorpsgezicht van de kern Haaften bevindt zich niet in een Belvédèregebied.

## 4.2 Provinciaal- en regionaal beleid

De provinciale verordening Gelderland is inmiddels in werking getreden. In de provinciale verordening wordt aangesloten bij de vigerende structuurvisie. De nieuwe verstedelijking dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaand bebouwd gebied. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing van de kern Haaften en voldoet daarmee aan de provinciale verordening.

Daarnaast streeft de provinciale verordening naar intensivering van de verschillende woongebieden. Ook aan deze doelstelling voldoet de beoogde ontwikkeling. Het streekplan van de provincie Gelderland is op 1 juli 2008 van rechtswege, beleidsneutraal, omgezet naar een structuurvisie (als gevolg van de inwerkingtreding van de Wro).

Het Streekplan Gelderland<sup>2</sup> sluit aan bij de belangrijkste beleidslijnen uit de Nota Ruimte. Dit geldt voor de 'sturingsfilosofie' (decentraal wat kan, centraal wat moet), de gerichtheid op regio's, participatie van betrokkenen en de ontwikkelingsgerichte aanpak. In het streekplan zijn beleidsstrategieën als 'duurzame ontwikkeling', 'meebewegen met water', 'investeren in natuurkwaliteit', 'landschapsontwikkeling' en de implementatie van economische en sociaal-culturele versterking in 'stedelijke netwerken' en 'vitaal platteland' nader uitgewerkt.

In het streekplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op hoofdlijnen aangegeven. Ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van gebieden spelen hierbij een bepalende rol. Voor het provinciale ruimtelijk beleid gelden de volgende uitgangspunten:

- Regionale inzet:  
Het Streekplan kent een ontwikkelingsgerichte, regionale benadering. Het globale generieke beleidskader biedt voldoende ruimte voor uitwerking op regionaal niveau. Voor wat betreft het regiospecifieke beleid vindt programmatische sturing op regionaal niveau plaats. In gebieden waar provinciale ruimtelijke belangen gelden wordt een duidelijke provinciale ruimtelijke hoofdstructuur gehanteerd.

---

<sup>2</sup> Vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005

- Versterking ruimtelijke kwaliteit:

- *Water en ruimtegebruik*

Watersystemen zijn medesturend bij locatiekeuze, inrichting en beheer van ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is een duurzaam, veerkrachtig watersysteem. Problemen mogen niet worden afgewenteld op omliggende watersystemen.

- *Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik*

Bij veranderingen in het ruimtegebruik moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat er infrastructurele aanpassingen nodig zijn. Aanwezige infrastructurele capaciteit moet zo goed mogelijk worden benut, om zo min mogelijk de aanwezige infrastructuur te hoeven uitbouwen, of nieuwe infrastructuur aan te leggen.

- *Bundeling stedelijke functies - stedelijke netwerken*

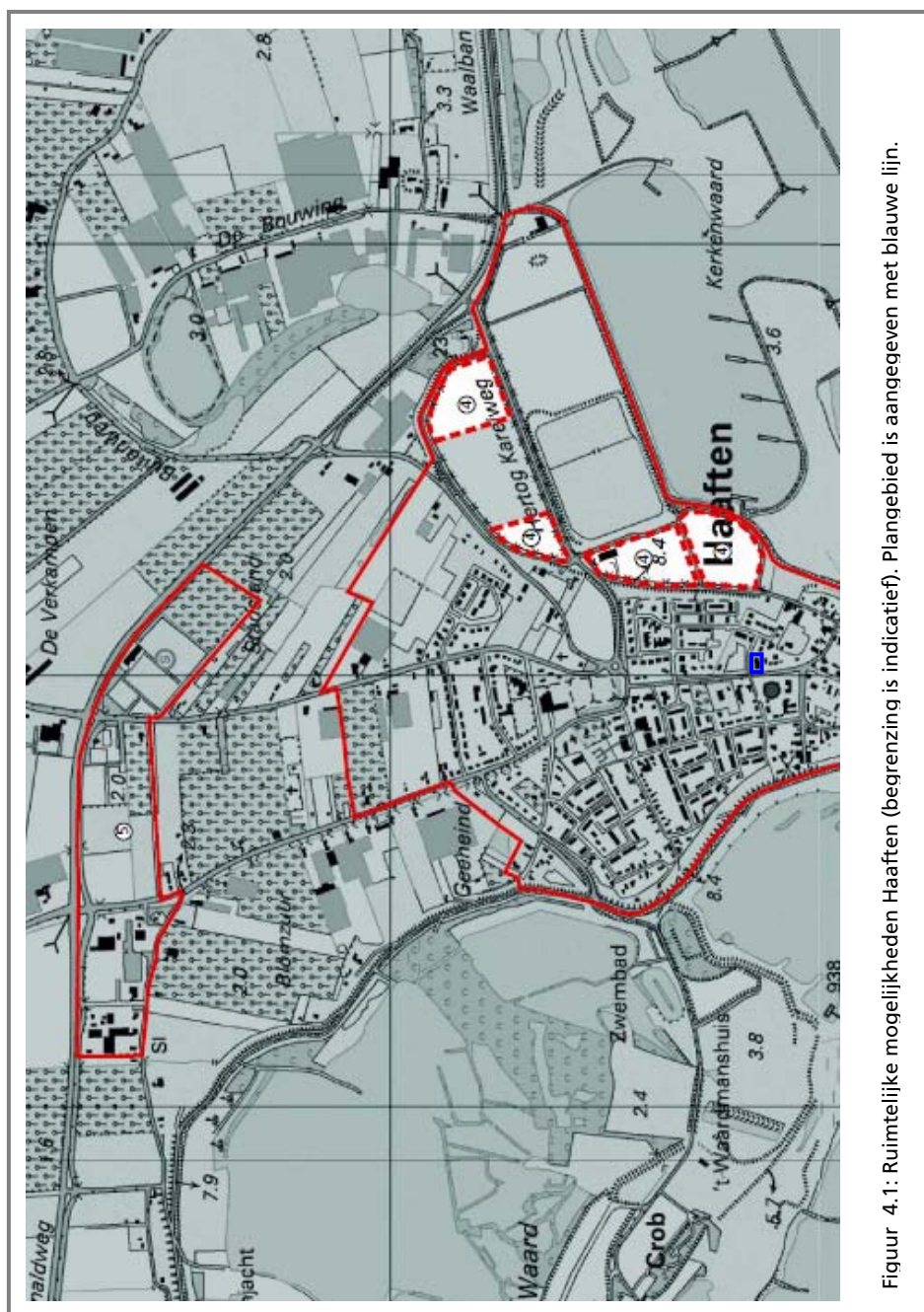
Door middel van bundeling van stedelijke functies wordt bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke functies worden op twee niveaus gebundeld: in stedelijke netwerken en in regionale centra.

Het streekplan verdeelt de provincie in een aantal regio's. De gemeente Neerijnen maakt deel uit van de regio Rivierenland. De ambitie voor de regio als geheel is: het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap.

Ten noorden, oosten en westen van de kern Haaften is het gebied in het streekplan aangemerkt als waardevol landschap. Het waardevolle landschap heeft de volgende kernkwaliteiten:

- Gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen, oeverwallen en uiterwaarden;
- Karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen en kasteelterreinen;
- Kleine karakteristieke, matig grootschalige open kommen met weidebouw;
- Lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal.

Voor de kernen binnen de gemeente Neerijnen betekent dit, dat er een zogenaamde "ja, mits" benadering geldt voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Eventuele nieuwe bebouwing moet passen in bestaand stedelijk gebied of binnen de zoekzones voor stedelijke functies.



Figuur 4.1: Ruimtelijke mogelijkheden Haafften (begrenzing is indicatief). Plangebied is aangegeven met blauwe lijn.



### *Conclusie plangebied*

Onderhavige ontwikkeling ligt in lijn met de ambitie zoals deze geldt voor de regio Rivierenland waar Haften onderdeel vanuit maakt. Het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers wordt met onderhavige ontwikkeling behouden. Hiermee doet het geen afbreuk aan deze regionale ambitie.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **Visie Wonen en Werken<sup>3</sup>**

In de gemeente Neerijnen kan maar in beperkte mate gebouwd worden. Volgens het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005, heeft de gemeente Neerijnen een taak in het opvangen van de lokale woningbehoefte. Als alternatief voor het bouwen door middel van door de provincie toegewezen woningcontingenten is in 1998 een start gemaakt met het in het vorige hoofdstuk beschreven Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Onder regie van de Regio Rivierenland hebben de betrokken gemeenten en de provincie de visie “Eén lijn voor kwaliteit” opgesteld. Het experiment is bedoeld om te komen tot een vervangende systematiek van woningbouwprogrammering, waarbij de programma’s voor wonen en werken op meer kwalitatieve criteria worden gebaseerd. Het kwalitatieve woningbouwprogramma is inmiddels gereed.

Een belangrijk onderdeel van het Experiment is het leggen van zogenaamde kwaliteitscontouren rondom de kernen van de betrokken gemeenten. Binnen de vastgestelde contouren zullen de ruimtelijke claims voor wonen en werken tot het jaar 2015 gerealiseerd moeten worden. De visie “Een lijn voor kwaliteit” en de bijhorende contourenkaart zijn door de gemeenteraad van Neerijnen in mei 2002 vastgesteld.

Door middel van de visie “Visie wonen en werken 2002-2011” is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. Ten behoeve hiervan heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar de in- en uitbreidingslocaties binnen de kwaliteitscontouren. Per locatie is een afweging gemaakt en het mogelijke kwalitatieve en kwantitatieve programma ingeschat. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de in de Visie wonen en werken opgenomen locaties.

In het algemeen is daarnaast in de Visie wonen en werken een aantal criteria opgenomen waaraan particuliere initiatieven getoetst zullen worden:

- Het bouwkundig plan mag geen afbreuk doen aan de bestaande omgevingskwaliteiten;
- De woningen moeten ingevoegd worden in de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur;

---

<sup>3</sup> Visie wonen en werken, gemeente Neerijnen, BRO adviseurs ruimtelijke ordening, december 2003

- Bij voorkeur geen opsplitsing van een grote kavel in kleinere kavels;
- Bouwplannen die een bijdrage leveren aan het oplossen van ruimtelijke/milieutechnische problemen hebben de voorkeur;
- Bouwplannen dienen te voldoen aan alle milieutechnische vereisten en mogen geen wezenlijke beperkingen opleveren voor omliggende functies;
- Bouwplannen dienen een bijdrage te leveren aan het oplossen van de lokale kwalitatieve woningbehoefte.

Naast de "Visie wonen en werken 2002-2011" zijn ook de uitkomsten van het "Woonbehoefteonderzoek" (WBO)<sup>4</sup> van belang bij het bepalen van de soort te bouwen woningen in de gemeente. De uitkomsten van het WBO wijzen op de noodzaak om meer aandacht te besteden aan het bouwen van seniorenwoningen en betaalbare woningen voor starters.

Het woningbouwprogramma in het plangebied is gevarieerd en is geschikt voor senioren en starters. Voor het bouwplan is eerste een stedenbouwkundige opzet gemaakt om de beoogde ontwikkeling te laten aansluiten binnen de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur.

#### **Plan Duurzaam Veilig**

De gemeente Neerijnen heeft in 2002 het plan Duurzaam Veilig vastgesteld. Naast bovengrondse infrastructuur is ook ondergrondse infrastructuur van belang. Het betreft met name gas-, water- en elektriciteitstransport. Voor onderhavig plangebied geldt dat de ondergrondse leidingen te klein van omvang en betekenis zijn om verder in de vrijstellingsprocedure aan bod te laten komen.

Het parkeerbeleid van de gemeente is erop gericht om de balans tussen behoefte en aanbod in evenwicht te houden. Voor onderhavig plan is een parkeernorm van 2,0 van toepassing. Deze parkeerplaatsen (22 stuks) worden deels op eigen terrein gerealiseerd, op de te creëren centrale parkeerplek in de nieuwe stedenbouwkundige opzet en in de een strook lang de Dutry van Haftenstraat. Daarnaast geldt de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) voor het parkeerverbod voor vrachtwagens in de bebouwde kom.

---

<sup>4</sup> Woonbehoefteonderzoek gemeente Neerijnen, Companen, d.d. 4 februari 2003.

## **5. MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Inleiding**

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, bedrijfshinder, externe veiligheid, geluid, watertoets, luchtkwaliteit en archeologisch waarden.

### **5.2 Natuurwaarden**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het onderstaande wordt hiervan verslag gedaan.

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

#### **Aanleiding en werkwijze**

Op de initiatieflocatie zijn opgaande begroeiingen en te slopen bebouwingen aanwezig. De ontwikkeling kan hierdoor effect hebben op aanwezig flora (begroeiingen) en fauna (o.a. vleermuizen en broedvogels). In het kader van de juridisch-planologische procedure is een toetsing aan de Flora- en faunawet verplicht. Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 13 juni 2012 door een ecooloog van BRO<sup>5</sup> een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. Het verkennende natuurwaardenonderzoek is beschreven in de bijlage van dit rapport.

### **Conclusie en aanbevelingen**

Een nader onderzoek naar het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen in de te slopen bebouwingen in het plangebied wordt in dit geval noodzakelijk geacht. Omdat momenteel nog geen concrete datum voor de sloop voorzien is, is in het kader van het bestemmingsplan geen vervolgonderzoek uitgezet. De onderzoeksplicht en eventueel te nemen maatregelen worden gekoppeld aan de vergunning voor de sloop van de bebouwing. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt daardoor niet in het geding.

Wanneer vervolgonderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd, dient dit te voldoen aan de meest recente versie van het Vleermuisprotocol. Dit onderzoeksprotocol is opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus in samenwerking met de Gegevensautoriteit Natuur en de Zoogdiervereniging. Het onderzoek zal moeten plaatsvinden in de periode mei tot oktober. Wanneer vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen verdwijnen, kan er vaak door middel van passende mitigerende maatregelen voor worden gezorgd dat overtreding van de Flora- en faunawet wordt voorkomen.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de

---

<sup>5</sup> BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Vanwege het voorkomen van broedvogels in de opgaande structuren rondom het plangebied is het voor het plan vanuit de Flora- en faunawet nodig hiermee in de planvorming rekening te houden. In het algemeen kan worden gesteld dat ingrepen in een gebied tijdens het broedseizoen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie. Het is in de praktijk daarom namelijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is derhalve aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Met inachtneming van deze voorwaarde kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreffende vogels in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

### 5.3 Bodem

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging.

#### *Conclusie*

In juli 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage voor het volledige rapport AM12194). Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper en plaatselijk licht verontreinigd met polychloorbifenylen (som PCB). De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium).

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen licht verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>6</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Op korte afstand van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, die door het geur-, stof- en gevaarbeleid de woningen kunnen belemmeren. De peuterspeelzaal en bibliotheek die aan de oostzijde aan het plangebied grenzen worden op korte termijn vervangen door woningen. Deze huidige functies vormen daarmee geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van de woningen op de planlocatie

## 5.5 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats te kunnen vinden.

De werkzaamheden vinden voornamelijk bovengronds plaats. Alle werkzaamheden vinden plaats op het volledig in eigendom zijnde perceel van de initiatiefnemer waarop geen zakelijke rechten zijn gevestigd. Voor de zekerheid zal, indien noodzakelijk, een klic-melding worden gedaan.

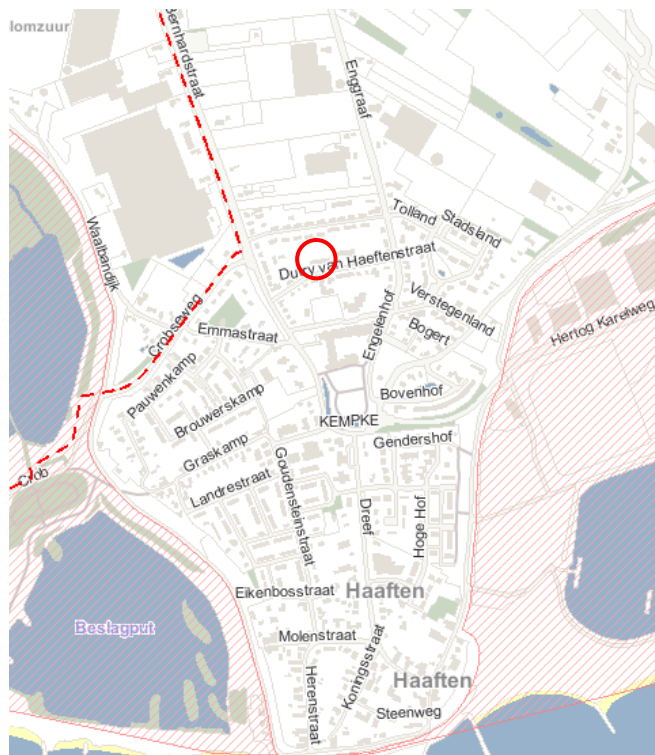
## 5.6 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

---

<sup>6</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Er bevinden zich geen inrichtingen en/of transportroutes in de nabije omgeving van het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn (zie onderstaande afbeelding).



Figuur 5.1: Externe veiligheid

## 5.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Door Aeres Milieu is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. Mogelijk relevante wegen in de omgeving van het bouwplan zijn de Dutry van Haftenstraat, Burgemeester M.P. van Willigenweg, Engelenhof, Schoolstraat en Bernhardstraat. De Bernhardstraat kent voor het deel binnen de bebouwde kom een snelheidsregime van 50 km/u, maar ter hoogte van het bouwplan is de snelheid overgegaan in 30 km/u (di-

rect na de aansluiting met de Corbseweg). Het nieuwbouwplan ligt daardoor niet in de zone van de Bernhardstraat.

De overige wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/u of zijn een woonerf, waardoor ook hier geen sprake is van gezoneerde wegen. Derhalve is een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder in principe niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van relevante wegen wel bepaald.

Het verkeersmodel gaat ervan uit dat de intensiteit op de meeste wegen in de omgeving van het bouwplan zeer gering is, alleen voor de Bernhardstraat zijn intensiteiten gegeven. De overige wegen zullen derhalve geen relevante bijdrage hebben op de geluidbelasting aan het nieuwbouwplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op het nieuwbouwplan ten gevolge van de Bernhardstraat maximaal 40 dB is (ex. Aftrek artikel 110 g Wgh). Hiermee kan worden gesteld dat voor het nieuwbouwplan met betrekking tot wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek is als bijlage toegevoegd.

## **5.8 Water(paragraaf)**

De gemeente en het waterschap maken onderscheid naar het schaalniveau van de plannen. In de brochure Partners in Water staat het proces van de watertoets beschreven, zoals waterschap Rivierenland daarmee omgaat. De watertoets en de uitgangspunten daarvoor zijn gebaseerd op landelijk gemaakte afspraken en landelijke documenten, zoals de Nota Anders Omgaan met Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Landelijke Handreiking Watertoets. De watertoets is ook verankerd in de Strategienota Water op Orde van waterschap Rivierenland.

Een watertoets dient bij ruimtelijke plannen altijd uitgevoerd te worden. De conclusie van de watertoets kan zijn, dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem. Bijvoorbeeld wanneer een plan met een toename aan verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> binnen een beschermingszone van een dijk of in de buurt van een watergang ligt, zou het plan toch een (nadelig) effect op het watersysteem kunnen hebben.

Onderhavig initiatief voorziet in een toename van het verhard oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Het initiatief bevindt zich nabij een primaire waterkering, in beheer zijnde bij waterschap Rivierenland. Op verschillende ingrepen binnen de keurzones is de Keur waterkeringen en wateren van waterschap Rivierenland (2009) van toe-



passing. Ook op ontwikkelingen binnen keurzones van naast het plangebied gelegen watergangen is deze Keur van toepassing.

Onderhavig initiatief ligt in de nabijheid van primaire waterkeringen. In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen." Het plangebied bevindt zich niet binnen keurzones van deze primaire waterkering.

#### *Waterparagraaf*

Het plan betreft de sloop en herbouw van bestaande opstallen. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing alsmede bijbehorende verhardingen wijken qua omvang niet of nauwelijks af van de huidige situatie. Zeker is dat de toename in elk geval kleiner zal zijn dan 500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat compensatie binnen het plangebied niet verplicht is.

Hemelwater van de nieuwe bebouwing kan in principe op dezelfde manier afgevoerd kunnen worden als in de huidige situatie. In dat geval is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Bij de planontwikkeling ligt echter een doelstelling om binnen de plangrenzen enige retentie te realiseren. Met het oog op een duurzaam watersysteem is een dergelijke doelstelling positief voor de plaatselijke waterhuishouding. Water wordt in dat geval immers zoveel mogelijk ter plaatste verwerkt. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in overleg met de waterbeheerder worden gezien hoe deze retentie wordt vormgegeven.

#### *Water in relatie tot de verbeelding / planregels*

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen zal voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op dezelfde wijze van afvoer worden gekozen. In waterhuishoudkundig opzicht verandert hierdoor niets. Tevens zijn in de nabijheid van de projectlocatie geen watergangen of waterkeringen gelegen. Er worden met de ontwikkeling dus geen waterschapsbelangen geschaad. Bij de planontwikkeling ligt een doelstelling een retentie te realiseren. Dit is positief voor de plaatselijke waterhuishouding. De vormgeving van deze retentie zal geschieden in overleg met de waterbeheerder.

#### *Conclusie*

De realisatie van het project levert geen knelpunten op. De ontwikkeling heeft geen positieve of negatieve invloed op de waterhuishouding. Indien een retentie wordt gerealiseerd is dit licht positief voor de plaatselijke waterhuishouding.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Een afschrift van deze digitale watertoets is gevoegd als bijlage bij deze plantoelichting.

Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen of een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. Waterschap Rivierenland geeft in een wateradvies (als bijlage toegevoegd) aan dat voor het plan geen watervergunning wordt vereist en voldoet aan een melding.

## 5.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit.

Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

‘Niet in betekenende mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijnstof). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt wel onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

## 5.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft ook na herontwikkeling zoals in de bestaande situatie via de Dutry van Haftenstraat ontsloten. Het openbare gebied tussen de woningen wordt opgezet in een woonerfprincipe. Op deze plek en langs de Dutry van Haftenstraat worden parkeerplaatsen aangelegd.

De herontwikkeling van de planlocatie zorgt niet voor wijziging in de hoofdverkeersstructuur. De woningen worden net als in de huidige situatie ontsloten op de Dutry van Haaftenstraat.

Met het bestemmingsplan worden 11 woningen gerealiseerd wat resulteert in een parkeerbehoefte van 20 woningen. Woningen moeten in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. De toegepaste verkaveling maakt het mogelijk dat het merendeel van de hoekwoningen een parkeerplaats op eigen terrein krijgt. De overige parkeerplaatsen worden in het openbare gebied tussen de woningen en in haakse parkeervakken langs de Dutry van Haaftenstraat gerealiseerd. De haakse parkeervakken liggen binnen de begrenzing van de planlocatie (eigen terrein), maar krijgen een openbaar karakter. De parkeerbehoefte kan met het voorgestelde verkavelingsprincipe op eigen terrein worden gerealiseerd.

## **5.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

### **Archeologie**

Het onderhavige project bevindt zich buiten de historische kern van Haaften. In het bestemmingsplan 'Kern Haaften' heeft de projectlocatie de waarde 'Archeologie 4'. Deze waarde bepaald dat bij bodemingrepen van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De ontwikkeling heeft een oppervlakte kleiner dan 10.000 m<sup>2</sup> zodat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Hierdoor blijft met betrekking tot archeologie, alleen de beperking dat vondsten direct gemeld moeten worden.

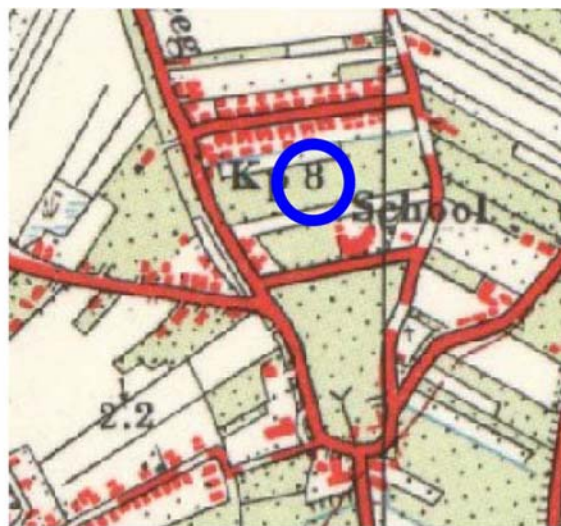
### **Cultuurhistorische waarden**

Het plangebied is gesitueerd in de eerste uitbreidingswijk van Haaften, tussen Bernhardstraat en Enggraaf. Deze arbeiderswoningen waren voornamelijk bedoeld voor de huisvesting van werknemers van de steenfabriek. Voor de aanleg van de woonwijk waren de gronden in gebruik voor agrarische doeleinden. Op nevenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied tot in de jaren '50 van de vorige eeuw als agrarische gronden in gebruik is geweest. Deze gronden waren gesitueerd tussen twee van noord naar zuid lopende lintstructuren. De eerste bebouwing van Haaften lag onder andere rondom het punt waar de beide linten samenkomen (Bernhardstraat/Dreef). Tussen de twee linten zijn in de periode na de tweede wereldoorlog van oost naar west lopende straten aangelegd. In de nabijheid van het plangebied waren dat eerst de Schoolstraat en de Burgemeester M.P. van Willigenweg. Later, in de jaren '60 van de vorige eeuw is de Dutry van Haaftenstraat op vergelijkbare wijze aangelegd en is daar bebouwing aan ontstaan.

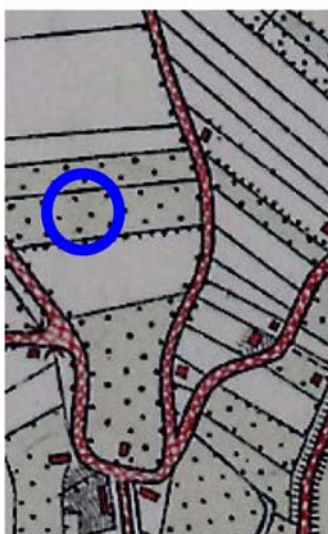
Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die beschermd moeten worden. Kenmerkend voor het gebied zijn de oost-west lopende straten tussen de twee noord-zuid lopende lintstructuren. De loop van de straat wordt door de sloop en nieuwbouw niet gewijzigd.



1895



1957



1923



1966

## 5.12 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het realiseren van het bestemmingsplan dient ook financieel-economisch uitvoerbaar zijn. Naast ruimtelijke afwegingen dient dus aangetoond te worden dat het vanuit een economisch oogpunt realistisch is om te veronderstellen dat de ruimtelijke ontwikkeling (zoals beschreven in het bestemmingsplan) ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het niet volledig realiseren van de beoogde ontwikkeling kan namelijk tot allerlei ruimtelijke ongewenste situaties leiden. Een mogelijke ongewenste situatie is dat er een braakliggend terrein ontstaat midden in een woonstraat.

De beoogde ontwikkeling is vanuit een financieel-economisch oogpunt een realistische en economisch uitvoerbare ontwikkeling. De initiatiefnemer is tevens eigenaar van de gronden en opstellen op de ontwikkelingslocatie. Er hoeven dus geen verdere (grond)aankopen plaats te vinden. De bestaande seniorenwoningen worden gesloopt er worden 11 woningen toegevoegd. Het is aannemelijk dat de opbrengsten groter zijn dan de te maken kosten waardoor het project vanuit een financieel-economisch oogpunt realistisch is.

Een ander aspect van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dat de gemeente de wettelijk verplichte verhaal van kosten dient te verzekeren. Kostenverhaal kan op een aantal verschillende manieren worden verzekerd. De beoogde ontwikkeling is een ontwikkeling die voldoet aan de definitie van een bouwplan conform artikel 6.2.1 lid a Bro. Sinds 1 november 2010 is artikel 6.2.1a toegevoegd aan het Bro. Dit artikel geeft enkele uitzonderingsituaties waarin ondanks dat er sprak is van een bouwplan, de gemeenteraad kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan. De gemeentelijke kosten bestaan uitsluitend uit plan- en apparaatskosten en voldoet daarmee aan artikel 6.2.1a lid b. De gemeentelijke plan- en apparaatskosten worden door middel van leges worden verhaald. Kostenverhaal is hiermee verzekerd.



## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch 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 ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en de eigendomsgrenzen, in de (topografische) ondergrond weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken ingetekend waar via een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. Deze bestemmingen zijn met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en zijn in het renvooi (de legenda) en de planregels nader verklaard. Naast de bestemmingen zijn verschillende aanduidingen op de verbeelding opgenomen, die ook in het renvooi en de planregels worden verklaard. Enkele gegevens van de verbeelding zijn uitsluitend in het renvooi aangegeven als verklaring, zoals de plangrens. Voor de beoordeling van de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen de op de verbeelding aangebrachte bestemming en eventuele aanduidingen te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel in de planregels te worden gelezen.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

## 6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan 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 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

### 6.2.1 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 en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Hiervoor is aangesloten bij de SVBP 2008. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.



De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit<sup>7</sup>:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

Daarnaast zijn in de bestemmingen soms nog de volgende elementen opgenomen:

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

### **Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de gronden worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook de aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid wordt weergegeven door de zinsnede 'met daaraan ondergeschikt'. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar kan ook inrichtingsaspecten bevatten.

### **Bouwregels**

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Nadere eisen**

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

---

<sup>7</sup> Duidelijk mag zijn, dat een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

### **Afwijken van de bouwregels**

Van bepaalde algemeen toegestane bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

### **Specifieke gebruiksregels**

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de bestemmingsomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling om de bestemmingsomschrijving.

### **Afwijken van de gebruiksregels**

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken. Het gaat hier om afwijkingen voor specifieke bestemmingen. Een afwijking van een gebruiksregel mag overigens niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming, wat inhoudt dat de afwijking uitsluitend kan worden verleend voor functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

## **6.2.3 Algemene regels**

### **Antidubbeltelregel**

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt

bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### **Algemene bouwregels**

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bestaande afstanden en andere maten ten behoeve van de situatie, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de planregels. Deze strijdigheid is niet gewenst, waardoor in de planregels een algemene bepaling is opgenomen dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Algemene gebruiksregels**

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan. De specifieke gebruiksregels, zoals deze kunnen worden opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen, is aanvullend op de algemene gebruiksbepaling van het bestemmingsplan.

#### **Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

### **6.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### **Overgangsrecht**

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

#### **Slotregel**

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

## 6.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

### 6.3.5 Bestemming 'Groen'

#### *Gebruik*

De voor 'Groen' bestemde gronden mogen onder meer worden gebruikt voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden, verhardingen voor in- en uitritten, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Bouwen*

Op de gronden met de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### 6.3.6 Bestemming 'Verkeer'

#### *Gebruik*

De voor 'Verkeer' bestemde gronden mogen onder meer worden gebruikt voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Bouwen*

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

### 6.3.7 Bestemming 'Wonen'

#### *Gebruik*

De voor 'Wonen' bestemde gronden mogen onder meer worden gebruikt voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven, verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Bouwen*

Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

#### **6.3.8 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'**

Ter bescherming van eventueel in de grond voorkomende archeologische waarden is de dubbelbestemming 'waarde – Archeologie 4' voor het gehele plangebied opgenomen. In de dubbelbestemming is geregeld dat bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracewet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.



## **7. PROCEDURE**

### **7.1 Algemeen**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

### **7.2 Wettelijk (voor)overleg**

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan Waterschap Rivierenland voorgelegd in het kader van het vooroverleg.

Het Waterschap geeft in een reactie (positief wateradvies) aan dat het bestemmingsplan conform de eisen en wensen is van het Waterschap. Omdat de toename aan verhard oppervlak minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, is voor het plan geen watervergunning vereist en voldoet de melding. Het Waterschap vraagt de waterparagraaf op onderdelen aan te passen. In het ontwerp-bestemmingsplan is de paragraaf op basis van de reactie van het Waterschap aangepast. De reactie van het Waterschap (positief wateradvies) is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

### **7.3 Inspraak**

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Dutry van Haeftenstraat” heeft met ingang van 14 december 2012 tot en met 24 januari 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen inspraakreacties kenbaar gemaakt.

## **7.4 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.





