

Bestemmingsplan

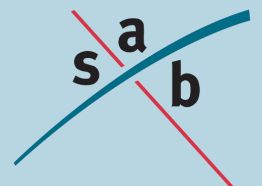
Casterhoven, deelplan A, bouwtitel 5, Broekdijk 42a

Gemeente Neder-Betuwe

Datum: 12 september 2013

Projectnummer: 71101.05

ID: NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenBT5-vst1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Nieuwe situatie	8
3	Relevant beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.5	Conclusie	18
4	Planologische uitvoerbaarheid	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Geurhinder	25
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Water	30
4.9	Flora en fauna	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.11	Verkeer en parkeren	35
4.12	Economische uitvoerbaarheid	36
5	Wijze van bestemmen	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Dit bestemmingsplan	38
6	Procedure	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Zienswijzen	41

Bijlagen

- 1. Structuurplan**
- 2. Bodemonderzoeken**
- 3. Akoestische onderzoeken**
- 4. Luchtkwaliteit**
- 5. Bedrijven en milieuzonering**
- 6. Geur**
- 7. Externe veiligheid**
- 8. Water**
- 9. Flora en fauna**
- 10. Archeologie**
- 11. Verkeer**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Onderhavig plan vormt de realisatie van een nieuwe woning aan de Broekdijk 42a in Kesteren. De realisatie van deze woning hangt nauw samen met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Casterhoven, deelplan A. Op dit moment worden hier de eerste woningen gebouwd. Hiermee verandert de functie van het gebied van gemengd/agrarisch naar wonen. De Broekdijk vormt de zuidelijke begrenzing van het nieuwe woongebied Casterhoven, deelplan A.

In het kader van de ontwikkeling van deze woonwijk zijn afspraken gemaakt met enkele grondeigenaren, die kortweg inhouden dat zij in ruil voor de verkoop van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van woonwijk Casterhoven en het omvormen van bestaande (bedrijfs-)bestemmingen, de mogelijkheid krijgen één of meerdere woningen te bouwen. Hierdoor zijn zes 'bouwtitels' ontstaan die allemaal zijn gelegen aan de Broekdijk of de Hoofdstraat. Onderhavig plan vormt één van deze bouwtitels. Onderhavig bestemmingsplan beoogt deze ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Casterhoven Deelplan A

Het plangebied van Casterhoven Deelplan A is gelegen aan de zuidzijde van Kesteren op de overgang van het bestaande dorp en het buitengebied. Het plangebied wordt begrensd door:

- de spoorlijn Arnhem - Tiel aan de noordzijde;
- het bedrijventerrein Broekdijk aan de oostzijde;
- de Broekdijk aan de zuidzijde;
- de Hoofdweg aan de westzijde.

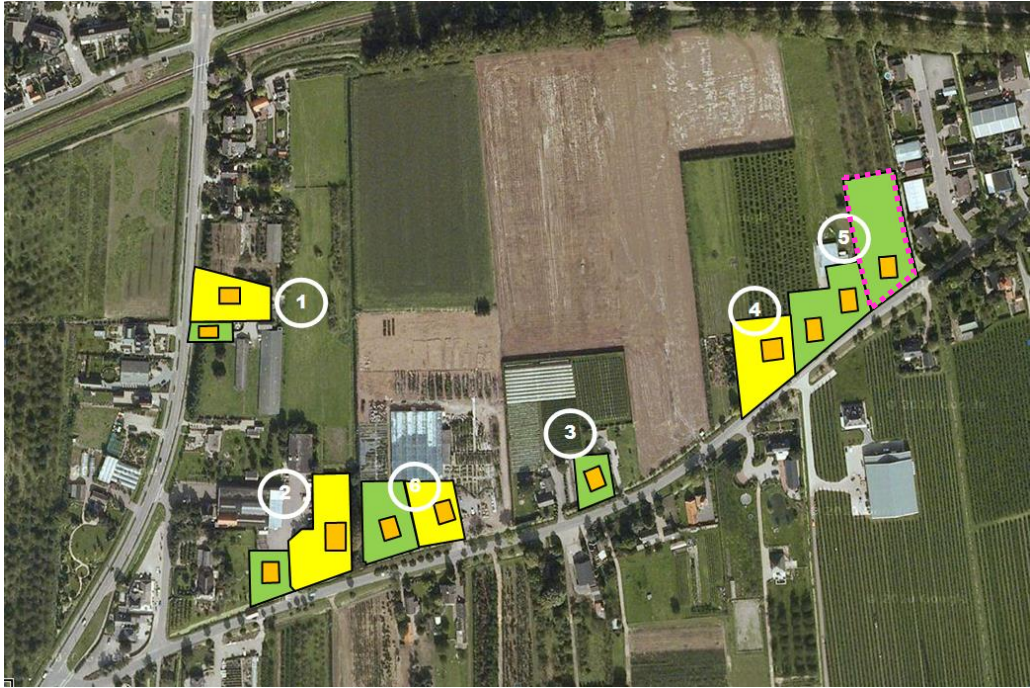
Navolgende afbeelding geven een indicatie van de ligging van het plangebied.



Luchtfoto van de globale ligging van Casterhoven deelplan A (bron: Google)

Bouwtitels

De bouwtitels zijn gelegen op momenteel nog onbebouwde percelen. Het betreffen elk in totaal 1 of 2 woningen en in totaliteit een programma van 6 vrijstaande woningen. Op de navolgende luchtfoto is globaal ingetekend waar deze beoogde woningen gelegen zijn. Het plangebied van onderhavig postzegelbestemmingsplan is omkaderd met de paarse omlijning.

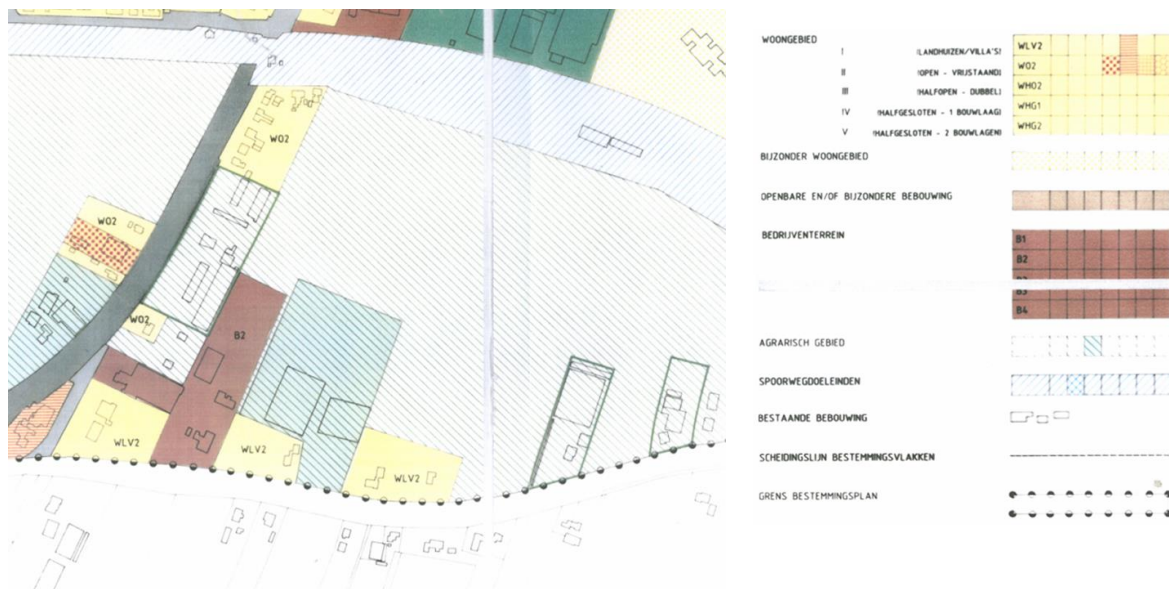


*Luchtfoto met globale aanduiding nieuwe bouwtitels en aanduiding plangebied
(bron luchtfoto: Google Maps)*

1.3 Geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kesteren Dorp 1995

In de huidige situatie valt onderhavig plangebied onder de werking van het bestemmingsplan Kesteren Dorp 1995 (Komplan), vastgesteld door de raad van de gemeente Kesteren op 19 februari 1998 (besluit nummer 12) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 25 augustus 1998 (RE98.28764).



Uitsnede uit plankaart 1 van het vigerend bestemmingsplan Kesteren Dorp 1995 (Komplan)

Zoals uit de plankaart is af te lezen zijn binnen onderhavig bestemmingsplan de volgende bestemmingen van toepassing:

- een deel van deel van het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'agrarisch gebied'. Binnen de bestemming zijn tevens drie agrarische bouwblokken gelegen, twee aan de Broekdijk en één aan de Hoofdstraat. Deze zijn met de dikke groene lijn omkaderd. Het donkergroen gearceerde vlak betreft een tuincentrum, dat ook als zodanig is aangeduid binnen de agrarische hoofdbestemming;
- langs de Broekdijk en Hoofdstraat zijn deels andere bestemmingen van toepassing die deels binnen het onderhavige plangebied zijn gelegen. De vlakken met de aanduiding "WLV2" zijn specifiek bestemming voor landhuizen en villa's: riante huizen op ruime percelen. De aanduiding "WO2" voor de twee woningen aan de Broekstraat betekent dat hier open-vrijstaande woningen zijn toegestaan. De woning ingeklemd tussen de Ommestraat, Hoofdstraat en Broekdijk is eveneens voorzien van de aanduiding "WO2". Tevens is op dit bestemmingsvlak een rode horizontale arcering aangebracht, hetgeen betekent dat hier tevens een horeca-functie is toegestaan;

Omdat de beoogde realisatie van de bouwtitels strijdig is met het geldende bestemmingsplan kan deze niet binnen dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om binnen het onderhavige plangebied een nieuwe woonwijk te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering en beoogde bebouwing mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan besproken. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens de planologische haalbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 5 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 6 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

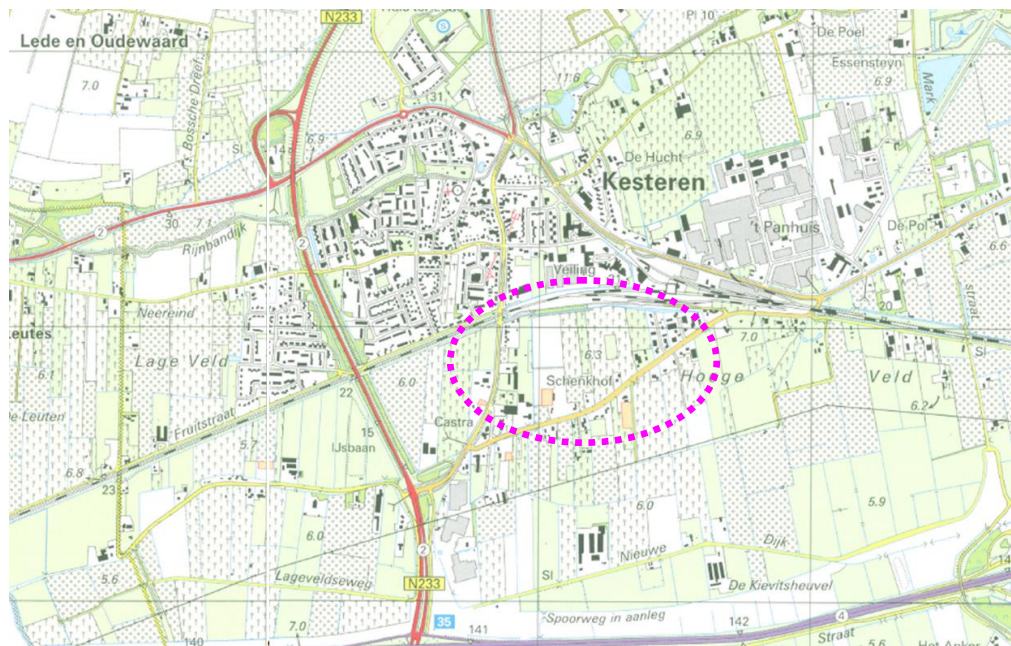
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt allereerst in paragraaf 2.2 de huidige situatie aan de orde (historie, ruimtelijke karakteristiek, plangebied). Hierna wordt in paragraaf 2.3. ingegaan op het onderhavige plan.

2.2 Huidige situatie

Historie

De kern Kesteren is met name in het begin van de 20^e eeuw tot ontwikkeling gekomen. In de 14e eeuw vond de eerste bedijking plaats waaraan parallel wegen werden aangelegd, zoals de Boven- en Nedereindsestraat in Kesteren. Gelegen op de stroomrug van de rivier heeft het dorp zich steeds verder in westelijke richting ontwikkeld. Deze uitbreiding vond in eerste instantie plaats in de vorm van lintbebouwing langs wegen. Later zijn de ruimten tussen die verschillende linten gerealiseerd.



Topografische kaart van de omgeving van het plangebied

Ruimtelijke karakteristiek

De ruimtelijke structuur van Kesteren wordt gekenmerkt door een aantal structuurlijnen in oost-west richting waarlangs het dorp zich heeft ontwikkeld, alsmede enkele noord-zuidroutes, waaronder de Hoofdstraat. De Hoofdstraat is recenter van oorsprong maar is evenzeer bepalend voor de ruimtelijke structuur als de andere historische lijnen.

Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Kesteren op de overgang van de kern naar het buitengebied. Het plangebied is gelegen aan de Broekdijk, een oud bebouwingslint. Deze straat kenmerkt zich door een menging van woningen en

enkele (agrarische) bedrijven. De meeste bedrijven, waaronder een carrosseriebedrijf en een tuincentrum zijn of worden in het kader van de ontwikkeling van Casterhoven echter verplaatst. De Hoofdstraat kent een divers bebouwingspatroon. Het lint is niet geheel verdicht, maar kent op diverse plaatsen nog open gaten.

De nieuwe woning wordt gerealiseerd op een momenteel nog onbebouwd perceel. Het terrein is direct aan de weg gelegen. Aan de achterzijde grenst het perceel aan momenteel nog open agrarisch gebied. In de toekomst wordt hier echter de nieuwe woonwijk Casterhoven gerealiseerd.

2.3 Nieuwe situatie

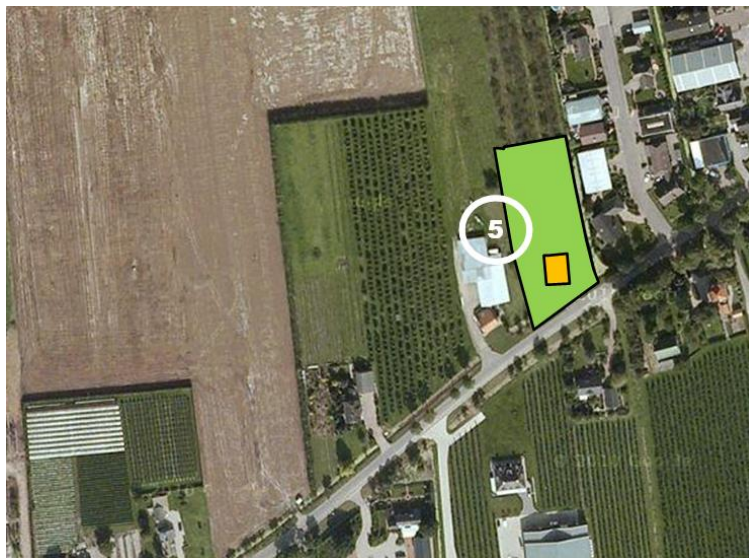
Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning op de locatie Broekdijk 42a mogelijk. Dit is één van bouwtitels (bouwtitel nummer 5) die worden gerealiseerd aan de Hoofdstraat en Broekdijk en die tezamen een onderdeel vormen van de plannen voor de aangrenzende nieuwe woonwijk Casterhoven deelplan A.

De realisatie van al deze bouwtitels komt voort uit de afspraken die met diverse grondeigenaren zijn gemaakt. In ruil voor de verkoop van de, voor de realisatie van Casterhoven benodigde, gronden en het omvormen van bestaande bedrijfsbestemmingen, is afgesproken dat deze grondeigenaren een bouwtitels krijgen voor de realisatie voor één of soms meerdere woningen aan de Hoofdstraat of Broekdijk.

Beschrijving onderhavig plan (bouwtitel 5)

Het plan betreft de realisatie van één nieuwe woning op een momenteel onbebouwde locatie. Onderstaand is de locatie aangegeven en het bouwvlak zoals vastgelegd op de verbeelding. Voor de nieuwe woning is nog geen bouwplan ontwikkeld, maar dit bouwplan moet in ieder geval passen binnen de kaders die dit bestemmingsplan biedt.



Projectie ligging beoogde nieuwe woning op luchtfoto

Ruimtelijk inpasbaarheid

Met onderhavig plan wordt het bestaande bouwlint aan de Broekdijk verdicht. Dit is om diverse redenen aanvaardbaar.

- Ten eerste past het verdichten van het bestaande bouwlint binnen de algemene kaders voor de woonwijk Casterhoven, zoals omschreven in het structuurplan uit 2008.
- Ten tweede is onderhavig plan passend bij de reeds in gang gezette ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving, waarbij er een nieuwbouwwijk wordt gerealiseerd in het momenteel nog open gebied ten oosten van de Hoofdstraat en ten noorden van de Broekdijk. Hiermee krijgt het gebied een stedelijker karakter. Het invullen van enkele open gaten in de bebouwingsstructuur direct aansluitend aan deze nieuwbouwwijk, ligt dan voor de hand.
- Ten derde kan aan deze argumentatie worden toegevoegd dat het de bedoeling is dat de woning wat betreft maatvoering, architectonische vormgeving en detaillering en kleur- en materiaalgebruik zal aansluiten op de omgeving. Hiermee wordt het bestaande bebouwingsbeeld versterkt.

3 Relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

Toets plan

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van slechts 1 woning. Hiermee wordt geen nationaal belang geschaad.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (voorheen Streekplan Gelderland 2005)

Het Streekplan Gelderland 2005 heeft, conform de Wro, de status van een provinciale structuurvisie.

Algemeen

Op grond van de structuurvisie ruimtelijke ordening behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied en wel tot bebouwd gebied 2000. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;

- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering / transformatie van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden.

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.



Uitsnede uit plankaart structuurvisie ruimtelijke ordening Gelderland

Toetsing

Op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling maakt het plangebied onderdeel uit van 'zoekzone stedelijke functies' (rode kleur). Binnen deze zoekzones dienen nieuwe stedelijke functies (wonen en werken) te worden gelokaliseerd. Binnen deze visie past

de realisatie van de bouwtitels in het algemeen, en onderhavige bouwtitel in het bijzonder, goed.

Provinciale ruimtelijke verordening, 2009

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011. Met deze ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

Toetsing

De provinciale ruimtelijke verordening bevat ten opzichte van de provinciale structuurvisie geen ander beleid.

Keuzevrijheid & Identiteit, woonvisie Gelderland (KWP)

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ziet de provincie knelpunten in het woningaanbod voor starters. Om deze redenen bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrumstedelijk en landelijk wonen. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'.

Ook zijn in de woonvisie afsprakenkaders per regio opgenomen. Neder-Betuwe valt in de regio Rivierenland. In de periode 2010-2019 worden in de regio Rivierenland 9.800 woningen worden toegevoegd. Hierbij zijn afspraken gemaakt onder meer over de volgende zaken:

- 37 % van de nieuw te bouwen woningen wordt in de huursector gerealiseerd.
- 46 % van de nieuw te bouwen woningen wordt in de betaalbare segmenten (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop opgeteld) gebouwd.
- Een deel van de woningen is via nieuwbouw geschikt, of wordt van de bestaande voorraad geschikt gemaakt voor senioren (nultredenwoningen).

Toetsing

Onderhavig plan kan bijdragen aan de doelstelling van het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Onderhavig plan past binnen de afsprakenkaders die voor de regio Rivierenland zijn vastgelegd.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Rivierenland

Deze structuurvisie is gebruikt als bouwsteen voor het Streekplan. Als uitgangspunt voor de visie zijn de beleidsdocumenten gebruikt die de laatste jaren door de gemeenten zijn vastgesteld. Van deze structuurvisie maken beleidsmatig de volgende beleidsdocumenten integraal onderdeel uit:

1. Eén lijn voor kwaliteit (Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland);
2. Convenant bedrijventerreinen (StER)
3. Ontwikkelingsprogramma Bouwen en Wonen 2000-2004, Regio Rivierenland
4. Het regionaal plan Bommelerwaard;

De Structuurvisie is een integratie kader geworden van de al bestaande plannen of de ruimtelijke elementen uit die plannen. Centraal staan de richtinggevende kwaliteiten van het Rivierenland.

Wat betreft 'wonen' is het experiment tot 2015 bepalend voor de bouw van nieuwe woningen. Dit betekent onder andere dat, gelet op het bundelingsprincipe, het zwaartepunt voor de bouw van woningen ligt bij de kernen Tiel, Culemborg, Geldermalsen, Zaltbommel en Druten.

Het principe van een kwantitatieve benadering (contingenten) is bij de bouw van woningen verlaten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden naar een kwalitatieve benadering, oftewel de juiste woning op de juiste plaats en op het juiste tijdstip.

Via het ontwikkelingsprogramma bouwen en wonen 2000-2004, regio Rivierenland, is hieraan reeds een belangrijke invulling gegeven. Eén en ander zal een vervolg krijgen via het programma voor de periode 2005-2014. Conform de afspraken in het experiment zal regelmatig het programma worden geëvalueerd en worden aangepast aan nieuw beleid.

Als vertrekpunt voor dit programma zal onder andere het regionale woningbehoeften-onderzoek worden gehanteerd, dat in 2002 heeft plaatsgevonden. Dit heeft wellicht gevolgen voor het bundelingspercentage. Ook de provinciale woonvisie "Keuzevrijheid en identiteit" geeft de nodige input voor het nieuwe regionale programma dat de regio in samenwerking met de provincie zal opstellen.

Belangrijke aandachtspunten voor de regio zijn hierbij onder meer:

- De verhouding tussen het aantal te bouwen huur- en koopwoningen. Een groter aandeel huurwoningen dan in de periode 2000-2004 is naar verwachting nodig.
- Meer mogelijkheden creëren voor starters op de huur en koopmarkt.
- De positie van senioren op de Rivierenlandse woningmarkt. De omvang van deze groep neemt toe.
- De verhouding tussen het aantal eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Om de uniforme stedenbouwkundige ontwikkeling te keren, is het begrip "organisch groeien" binnen de stedenbouw geïntroduceerd. Organisch groeien is het (veelal) stuksgewijs bouwen van woningen of bedrijven binnen een door een (breed gedragen) set van bouwregels bepaalde structuur, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van dorp en landschap wordt versterkt.

Voor wonen en werken is 'Eén lijn voor kwaliteit, Experiment ruimtelijk beleid' tot 2015, leidend. Casterhoven is hierbij aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de regionale structuurvisie. De onderhavige bouwtitel maakt deel uit van de woonwijk Casterhoven en deze locatie staat in de visie bekend als zoekgebied voor verstedelijking. Hiernaast kan het plan bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Casterhoven, 2008

Dit structuurplan is door de gemeenteraad vastgesteld per besluit van 27 maart 2008. Het structuurplan is gebaseerd op de hiervoor genoemde structuurvisie. Hierna zijn een aantal modellen ontwikkeld voor de ontwikkeling van Kesteren. De gemeente heeft hierna een voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van het plangebied Casterhoven. Casterhoven betreft zowel het gebied ten oosten als ten westen van de Hoofdstraat.



Kaartbeeld Structuurplan Casterhoven met globaal aangeduid plangebied bouwtitel 5

Om het draagvlak van plan te kunnen beoordelen vond in de periode 2004 tot 2006 een haalbaarheidsstudie plaats. Een onderdeel van deze studie vormde een samenwerkingsmodel door de gemeente te sluiten met de marktpartijen. Het vertrekpunt van het Structuurplan Casterhoven is dan ook de samenwerkingsovereenkomst die hieruit eind 2006 voortvloeide. De gemeente heeft in de overeenkomst het beoogde kwaliteitsniveau en het bouwprogramma aangegeven.

Het structuurplan geeft de vertaalslag weer naar de hoogwaardige uitbreiding van het dorp Kesteren. Casterhoven moet een aantrekkelijke plaats voor wonen en werken worden. De ontwikkeling van dit gebied draagt bij aan de gewenste versterking van de uitstraling van Kesteren als een van de hoofdkernen van de gemeente. Met dit structuurplan formuleert de gemeente Neder-Betuwe de kaders en ambities voor de ontwikkeling van Casterhoven. Deze kaders en ambities leggen in hoofdlijnen de planop-

zet van Casterhoven vast en geven duidelijkheid voor de toekomst voor de bewoners van de gemeente en andere belanghebbenden.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat Casterhoven een herkenbaar en dorps onderdeel moet worden van het bestaande dorp. De herkenbaarheid komt onder andere tot stand door bestaande kwaliteiten, zoals de landschaps- en waterstructuur, als dragers van de stedenbouwkundige hoofdstructuur te benutten.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan betreft alleen de realisatie van een bouwtitel aan de Broekdijk, die deel uitmaakt van het plan Casterhoven deelplan A. In het Structuurplan 2008 werd al uitgegaan van het invullen van diverse open plekken langs de Hoofdstraat en Broekdijk. Gesteld kan dus worden dat onderhavig plan past binnen de kaders van het structuurplan.

Structuurvisie Neder-Betuwe 2010

Algemeen

De nieuwe structuurvisie Neder-Betuwe is op 17 juni 2010 door de gemeenteraad van Neder-Betuwe vastgesteld. Doel van de structuurvisie is het bieden van een actueel en integraal ruimtelijk kader, dat voor de langere termijn als toetsingskader op hoofdlijnen dient voor alle ruimtelijke ontwikkelingen.

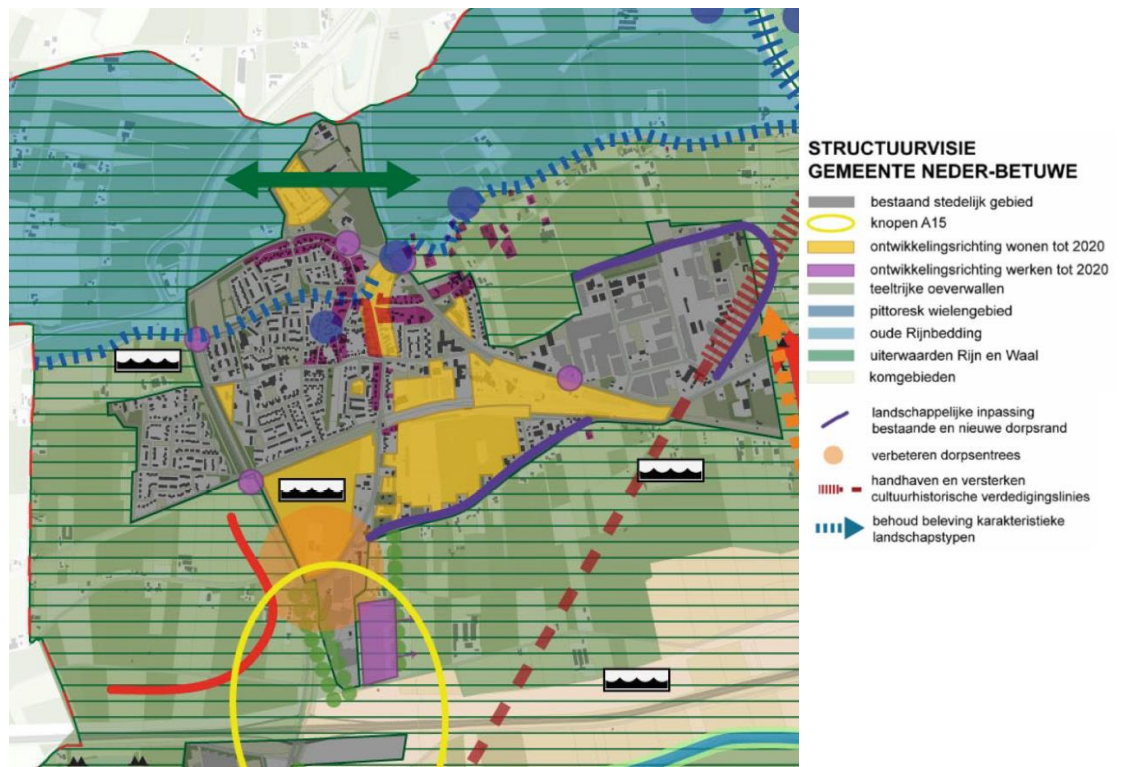
De structuurvisie is het strategisch document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

Vooraf bestaand beleid

Aangezien er al veel recent ruimtelijk beleid is voor de gemeente (onder andere de hiervoor genoemde structuurvisie Kernen en de dorpsvisie Kesteren), is in deze structuurvisie zoveel mogelijk bestaand beleid, dat nog steeds actueel is en aansluit bij het schaalniveau van de visie, overgenomen.

Kesteren

Het verbeteren van de uitstraling van het dorp is een prioriteit. Dit wordt bereikt door te investeren in de inrichting van knooppunten en entrees. De zuidelijke entree van Kesteren verdient hierbij aandacht. In de structuurvisie wordt gesteld dat in het project Casterhoven zal daar invulling aan gegeven zal moeten worden. Ter hoogste van de Broekdijk moet aandacht zijn voor een goede landschappelijke inpassing.



Uitsnede uit plankaart structuurvisie Neder-Betuwe 2010

De spoorzone zal moeten transformeren van een leeg en introvert gebied in één van de visitekaartjes van Kesteren. Door middel van transformatie van dit stedelijk gebied, kan tevens een impuls betekenen voor het openbaar vervoer.

Wat betreft woningbouw wordt gesteld dat Kesteren op korte over zal moeten gaan tot uitbreiding zuidelijke richting (locatie Casterhoven). Dit is de enige woningbouwlocatie die goed aansluit op de kern. Er wordt hierbij verwezen naar het structuurplan Casterhoven, zoals dat hiervoor is besproken.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de structuurvisie 2010. De woningbouwlocatie Casterhoven wordt in deze structuurvisie genoemd. De bouwtitels aan de Hoofdstraat en Broekdijk, waaronder ook onderhavig plan, vallen onder de woningbouwlocatie Casterhoven. Hiernaast is uit de visiekaart op te maken dat de momenteel 'open gaten' in de bebouwingslinten langs de Hoofdstraat en Broekdijk moeten worden ingevuld met woningbouw. Hierbij past onderhavig plan ook goed.

Woonvisie 2011 – 2016

Het meest recente woningbouwbeleid staat vermeld in de woonvisie 2011-2016. De komende jaren wil de gemeente Neder-Betuwe inzetten op een sterke gemeente met vitale kernen. Dit betekent dat zij streeft naar een kwalitatief hoogwaardig en prettig woonklimaat voor al haar inwoners. Een belangrijke opgave die in deze visie wordt genoemd is dat moet worden ingesprongen op de veranderende economische en demografische context. Kort gezegd kampt de gemeente met een krimpende en vergrijzende bevolking.

¹ Woonvisie 2011 – 2016, Gemeente Neder-Betuwe, Vitale kernen in een sterke gemeente, 30 juni 2011, vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe op 30 juni 2011.

De doelstelling valt uiteen in een aantal subdoelstellingen:

- Inspelen op een veranderende bevolkingssamenstelling
Het toenemen van het aantal ouderen heeft invloed op de behoefte aan woningen, voorzieningen en de aanwezigheid van zorg en welzijn. Dit vraagt de komende jaren aandacht. Dit geldt ook voor starters en jonge gezinnen. Zij hebben moeite om tot de woningmarkt toe te treden. De gemeente Neder-Betuwe wil voor hen meer kansen creëren: zij zijn immers de gezinnen van de toekomst!
- Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie
De afgelopen jaren heeft de gemeente altijd kunnen rekenen op groei van het aantal inwoners. Maar aan de periode van ongebreidelde groei gaat een einde komen. Hier wil de gemeente, in samenspraak met andere gemeenten in Regio Rivierengebied, op voorsorteren met een realistische ambitie.
- Het creëren van een sterke 'plus' in Kesteren
Het vitaal houden van de kernen betekent niet automatisch dat de inzet naar de verschillende kernen gelijk moet zijn. De gemeente wil juist accenten zetten door de kern Kesteren uit te laten groeien tot een kern waar op korte termijn mogelijk een uitbreiding van het voorzieningenniveau ten faveure van de gehele gemeente mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk om een sterke kern te creëren om voorzieningen te handhaven die bij afname van de groei op lange termijn niet in elke kern zijn te behouden. Juist dan is het voor de leefbaarheid in de gemeente als totaal belangrijk dat voorzieningen bereikbaar blijven. Dit wil de gemeente in de kern Kesteren faciliteren. Dit sluit aan bij de keuze in woningbouwplanning die reeds is gemaakt door Casterhoven als belangrijkste nieuwbouwlocatie aan te wijzen.
- Inzetten op een duurzame woningvoorraad
De woningvoorraad van de toekomst is voor een belangrijk deel gelijk aan de woningvoorraad van nu. Veranderingen vinden plaats als gevolg van nieuwbouw en sloop, maar de meeste woningen die nu in de gemeente staan, staan daar over vele jaren nog steeds. Om de kwaliteit van deze woningen ook voor de lange termijn veilig te stellen, zet de gemeente in op versterking van duurzaamheid op het gebied van energiezuinigheid en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad.

Woningbouwprogramma

Van alle nieuwbouw in de periode 2011-2020 in Neder-Betuwe vindt 59% plaats in Kesteren. Met name in Casterhoven is ruimte om de woningbehoefte van starters en (jonge) gezinnen vanuit de gehele gemeente te faciliteren.

Het kwalitatieve programma is als volgt samengesteld:

- 15% voor starters. Dit is een belangrijke aandachtsgroep. Er is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen.
- 30% voor (jonge) gezinnen;
- 30% voor senioren. Deze doelgroep groeit de komende jaren fors, er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Door hierop in te spelen stimuleert de gemeente ook doorstroming.
- 25% vrije markt ruimte, dit biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele vraag van andere doelgroepen en schommelingen in de marktvraag.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de woonvisie. De ontwikkeling van de woonwijk Casterhoven wordt hierin nadrukkelijk genoemd en onderhavig plan maakt hiervan een deel uit. Onderhavig plan kan hiernaast bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave die in de woonvisie is genoemd.

Keurmerk Veilig Wonen

De gemeente Neder-Betuwe is verantwoordelijk voor het ontwikkelen en handhaven van een integraal veiligheidsbeleid voor de burgers in de gemeente. Om die reden stelt de gemeente Neder-Betuwe als eis in voorliggend plan te bouwen volgens het Keurmerk Veilig Wonen. Het Keurmerk is een zeer beproefd en succesvol instrument om gemeenten aantrekkelijker te maken als woonplaats. Ook andere vormen van criminaliteit, zoals fietsendiefstal en vandalisme in de woonomgeving nemen hierdoor af.

Toetsing

Bij de verdere detaillering van het bouwplan voor de woning in onderhavig plan wordt rekening gehouden met het Keurmerk Veilig Wonen.

3.5 Conclusie

Onderhavig plan is in algemene zin in lijn met rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

- Met de onderhavige bouwtitel wordt geen nationaal belang geschaad.
- De provincie heeft de gehele locatie als ‘zoekzone stedelijke functies’. Binnen deze visie past de realisatie van de nieuwe woning goed.
- Wat betreft het gemeentelijke beleid ten slotte kan worden gesteld dat de realisatie van onderhavig plan passend is binnen het gemeentelijke beleid, aangezien het een onderdeel uitmaakt van de woningbouwontwikkeling Casterhoven, die in de structuurvisies specifiek wordt genoemd. Ten slotte kan onderhavig plan bijdragen aan het verwezenlijken van het kwalitatieve woningbouwopgave.

4 Planologische uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet een aantal onderzoeken worden uitgevoerd om de haalbaarheid van het plan te kunnen aantonen. Onderzoek wordt in het kader van een bestemmingsplan, in beginsel om twee redenen verricht:

- a onderzoek noodzakelijk vanuit de optiek van “goede ruimtelijke ordening” (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening);
- b onderzoek noodzakelijk voor het aantonen van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening).

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende uitvoeringsaspecten.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Onderzoek Broekdijk 42a

Verkennend bodemonderzoek

Binnen het plangebied is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd, teneinde de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit nog onvoldoende is vastgesteld. In het onderzoek wordt aanbevolen om een nader bodemonderzoek te verrichten naar de matige grondverontreiniging met PCB's om vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Nader onderzoek 1, juni 2010

Dit onderzoek³ heeft zich gericht op de in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen matig verhoogde gehalten PCB's. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat voor de PCB's geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel is een matige olieverontreiniging in de ondergrond aangetroffen. In het onderzoeksrapport wordt tevens geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar asbest.

² Verkennend bodemonderzoek, 16 april 2010, Kenmerk B10.4114/R4114/RH, Verhoeven Milieutechniek.

³ Nader onderzoek 23 juni 2010, Kenmerk B10.4250?Brfrapp-01/IB, Verhoeven Milieutechniek.

Nader onderzoek 2, oktober 2010

Middels een tweede nader onderzoek⁴ is de onderzoekslocatie nader in beeld gebracht voor asbest. Uit het onderzoek blijkt dat er een asbestverontreiniging aanwezig is. Ook is er een verontreiniging aanwezig met minerale olie. In het onderzoek wordt aanbevolen deze beide verontreinigingen te verwijderen.

Aanvullend verkennend bodemonderzoek, juni 2012

Middels dit bodemonderzoek⁵ is de bodemkwaliteit op het achterste deel van het terrein van het plangebied aanvullend beoordeeld. Het onderzoek vormt een aanvulling van de verkennende bodemonderzoeken van 2008 en 2010. Uit het onderzoek blijken geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Globaal akoestisch onderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone Hoofdstraat, Broekdijk, de spoorlijn Arnhem - Tiel en de Betuwelijn. Er is een globaal akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd om in beeld te brengen wat de belemmeringen zijn.

In het onderzoek is de gevelbelasting in beeld gebracht als gevolg van het wegverkeer- en spoorweglawaai. De berekende gevelbelasting is vervolgens getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat bij een aantal bouwkavels een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB plaatsvindt voor het wegverkeer en 55 dB voor het railverkeer. Binnen Casterhoven plandeel A zijn deze locaties in de onderstaande tekening opgenomen.

⁴ Nader onderzoek 8 oktober 2010, kenmerk B10.4287/R4287/MV, Verhoeven Milieutechniek.

⁵ Aanvullend verkennend bodemonderzoek, juni 2012, kenmerk 123195, BK Bodem.

⁶ AGEL adviseurs, Akoestisch onderzoek Plangebied Casterhoven te Kesteren, projectnummer: 20080493, 17 november 2008.



Situering bouwkavels met overschrijding (rode stip) van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, bron: Agel adviseurs

Uit de tekening blijkt dat alle bouwkavels grenzend aan de Hoofdstraat en de Broekdijk te maken hebben met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat op basis van het globale akoestisch onderzoek ook voor onderhavig bestemmingsplan op basis van het globale onderzoek een verhoogde geluidswaarde moet worden verwacht. Om die reden is nader onderzoek nodig.

Specifiek akoestisch onderzoek bouwtitels

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van alle bouwtitels⁷. Aanleiding voor het onderzoek is dat op basis van de wetgeving woningen geluidsgevoelige bestemmingen zijn, waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van al deze woningen is daarom getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit de toetsing zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

– Railverkeer

Uit het onderzoek naar railverkeerslawaai blijkt dat de bouwtitels buiten de 55 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de Betuwelijn liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 55 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de bouwtitels aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB, ex artikel 4.9 lid 1 van het Bgh.

⁷ Akoestisch onderzoek wegverkeer, Casterhoven, deelplan A, bouwtitels, Gemeente Neder-Betuwe, datum: 27 november 2012, SAB, projectnummer: 71101.05

– Wegverkeer

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de beoogde nieuwe woning op de locatie Broekdijk 42a (in dit onderzoek aangemerkt als woning 9 –w09) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de rand van het bouwvlak ten gevolge van de Broekdijk bedraagt 58 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Broekdijk, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de nieuwe woning in onderhavig bestemmingsplan kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Neder-Betuwe volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: “door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen”. Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing. Door de bouw van de nieuwe woning wordt de lintbebouwing langs de Broekdijk verder afgerond.

De situatie past in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor de nieuwe woning Broekdijk 42a een hogere waarde verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De aan te vragen hogere waarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Woning	Hoofdstraat			Broekdijk		
	hogere waarden	waarneempunt	waarneemhoogte	hogere waarden	waarneempunt	waarneemhoogte
Woning 9 (w09)	-	-	-	58 dB	9	4,5 m

Toetsing aan het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de woning gebeurt alleen door de Broekdijk. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij de woning. Omdat bij deze woning maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per woning zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Woning	Hoogste geluidsbelastingen in dB excl. aftrek ex art. 110g Wgh	Minimaal benodigde gevelwering in dB
Woning 9 (w09)	63	30

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Conclusie

Voor onderhavig plan, de realisatie van de nieuwe woning op de locatie Broekdijk 42a, geldt dat hogere waarden dienen te worden aangevraagd als gevolg van verkeer op de Broekdijk. De procedure voor de verlening van deze hogere waarden zal parallel aan dit bestemmingsplan gebeuren.

4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing onderhavig plan

Onderhavig plan betreft de realisatie van één woning. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van de luchtkwaliteit en nader onderzoek is niet nodig.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het plan voorziet in een gevoelige functie in de vorm van woningen.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A is door middel van een analyse⁸ onderzocht wat de milieubelemmeringen zijn van de aanwezige bedrijven, niet zijnde veehouderijen in het gehele gebied.

Uit de analyse blijkt dat in de directe omgeving van de diverse bedrijven ook bestaande woningen zijn gesitueerd. Vanwege deze woningen worden de betreffende bedrijven al beperkt in de bedrijfsvoering. Ter plaatse van de bestaande woningen moet al worden voldaan aan de milieuhygiënische wet- en regelgeving.

Onderzocht is daarom wat de milieubelasting zou zijn als ter plaatse van de bestaande woningen juist wordt voldaan aan de geldende milieunormering. Aan de hand van dit principe is in de analyse de minimaal benodigde afstand tot andere locaties vastgesteld.

Op de navolgende afbeelding zijn de milieubelemmeringen als gevolg van bestaande bedrijven rondom Casterhoven deelplan A in beeld gebracht.



Milieubelemmeringen bedrijven, geluidskartaal Kesteren Zuid, De Roever Milieuadvisering met aanduiding onderhavig plangebied met gele arcering

⁸ De Roever Milieuadvisering, Casterhoven, Analyse milieubelemmeringen bedrijven, documentnummer: Circum741/20070470/versie 1.0, 17 november 2008.

Zoals uit voorgaande kaart blijkt is bij onderhavig bestemmingsplan alleen het bedrijf H van betekenis. Het bedrijf H betreft adres Broekdijk 42a. Hier geldt een agrarische bestemming, maar hier vindt feitelijk opslag plaats bij de woning. Hier is dus geen sprake meer van een bedrijf. Er is dus ook geen sprake meer van belemmeringen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Geurhinder

Wet- en regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De geuremissies per dier zijn vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De geuremissie per dier is uitgedrukt in European odour units per tijdseenheid per dier (OU_E/s/dier).

In onderstaande worden voor de onderscheiden gebieden de wettelijke waarden (dik gedrukt) gegeven, deze waarden worden in Artikel 3 van de Wgv genoemd. Deze waarden zijn geplaatst tussen de bijbehorende boven- en benedengrenswaarden die in Artikel 6 van de Wgv worden genoemd.

<i>Tabel</i>	<i>Grenswaarden van de geurbelasting in ou_E/m³ als 98-percentiel</i>	
<i>Plaats</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>	<i>Concentratiegebied</i>
Binnen bebouwde kom	0,1 ≥ 2,0 ≤ 8,0	0,1 ≥ 3,0 ≤ 14,0
Buiten bebouwde kom	2,0 ≥ 8,0 ≤ 20,0	3,0 ≥ 14,0 ≤ 35,0

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Lokale afwijkingen

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

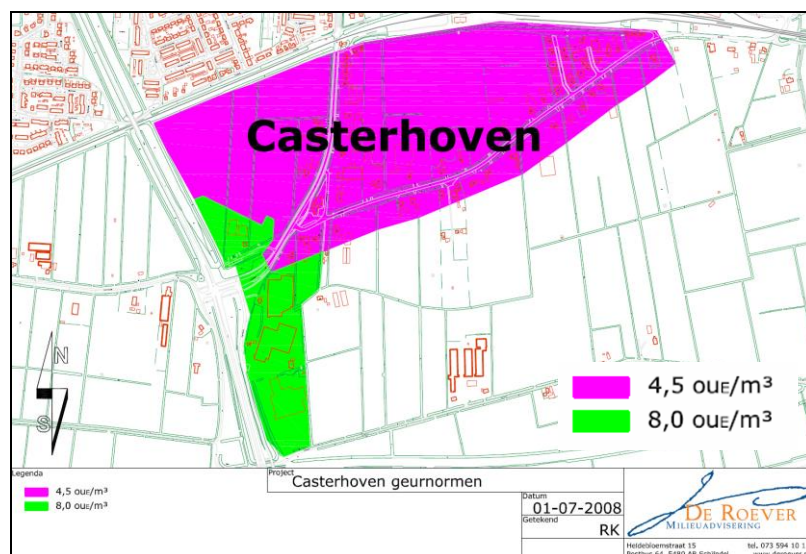
Geurbeleid en geurvisie gemeente Neder-Betuwe

Geurbeleid

De gemeente Neder-Betuwe heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om met een gemeentelijke verordening af te wijken van de wettelijke normen. De gemeenteraad heeft bij besluit van de gemeenteraad d.d. 26 maart 2009 een verordening vastgesteld op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij.

Deze geurvisie en –verordening zijn op 3 november 2011 herzien waarbij geen andere geurnormen zijn toegewezen voor de deelgebieden.

Voor het onderhavige plangebied is een afwijkende geurnorm van 4,5 OU_E/m³ vastgesteld. Deze is op het navolgende kaartbeeld (dat als bijlage aan het besluit is toegevoegd) aangegeven.



Bijlagekaart uit gemeentelijke geurverordening

Gebiedsvisie

De vaststelling van de geurverordening is onderbouwd in een gebiedsvisie⁹. Hierin wordt onder meer ingegaan op de locatie Casterhoven, waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt. Uit de gebiedsvisie blijkt dat onderhavig plangebied geheel buiten de 4,5 OU_E/m³ contour van voorgrondbelasting, die bepalend voor het leefklimaat is, gelegen is. Hiermee ligt het plangebied in een 'matig' leefklimaat. Onderhavig plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen de huidige bebouwde kom van Kesteren en het landelijk buitengebied daaromheen. Daarom wordt een lager niveau van bescherming (ten opzichte van de wettelijke geurnormen) aanvaardbaar voor dit gebied geacht.

⁹ Gebiedsvisie Neder-Betuwe, onderbouwing verordening op grond van Wet Geurhinder en veehouderij, Gemeente Neder-Betuwe, 28 augustus 2008, De Roever Milieuadviesing, documentnummer 20070881/C01/CH.

Geuronderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Casterhoven is een geuronderzoek uitgevoerd¹⁰. Dit onderzoek is uitgevoerd omdat de geurbelasting van veehouderijen volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet worden berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning. De bijbehorende geurcontouren moeten worden bepaald met V-Stacks Gebied. Het onderzoek betreft een actualisatie van een eerder onderzoek. De actualisatie was benodigd aangezien de wet- en regelgeving alsmede de rekenmodellen aangepast zijn.

In het onderzoek zijn enkele bedrijven in de nabijheid van Casterhoven beschouwd. Hierbij is gekeken naar de vergunde situatie van deze veehouderijen, maar ook naar een mogelijke worst-case situatie. Uit de analyse blijkt dat geen van de 5 omliggende veehouderijen een belemmering vormt voor bouwplannen binnen het plangebied Casterhoven deelplan A, dus ook niet voor onderhavig plan. Andersom vormt de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A (waaronder dus ook onderhavig plan) geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de onderzochte bedrijven.

Conclusie

Gesteld kan worden dat onderhavig plan binnen de door de gemeente vastgestelde geurverordening mogelijk is. Voor onderhavig plangebied is een geurnorm van 4,5 OU_E/m³ vastgesteld en er is aangetoond dat deze norm niet overschreden wordt. Uit het geuronderzoek dat hierna is uitgevoerd, blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van geur bij de ontwikkeling van Casterhoven, dus ook niet voor onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is dit aspect voldoende behandeld.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft als doel om risico's te beperken door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van mensen in (beperkte) kwetsbare objecten. Dit kan door in het bestemmingsplan de risico's te beperken door het creëren van voldoende afstand tussen een inrichting of vervoerroutes van gevaarlijke stoffen en de objecten in de omgeving. Daarnaast wordt voor inrichtingen via de milieuvergunning (Wet milieubeheer) gestreefd naar het zoveel mogelijke beperken van risico's, met minimaal een acceptabel niveau.

Bij ruimtelijke plannen moet wat betreft het aspect externe veiligheid worden gekeken naar verschillende zaken, te weten:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

¹⁰ Casterhoven, Analyse geurhinder veehouderijen (actualisatie), Gemeente Neder-Betuwe, Documentnummer: 20100483/versie 2.1, Datum: 5 augustus 2010, De Roever Milieuadviesring.

Externe veiligheid en bedrijven

Voor veiligheid in de nabijheid van bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder Bevi. In de directe nabijheid van het onderhavige plangebied zijn geen bedrijven gelegen die onder Bevi vallen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water

Voor de Betuweroute en de A15 is het toetsingskader de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit toetsingskader wordt medio dit jaar vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Uit de circulaire blijkt dat de PR 10-6 contouren vanwege de A15 en Betuweroute (op trajecten zonder wissels) liggen op respectievelijk 30 m en 16 m vanaf het midden van de transportroutes. Het plangebied ligt buiten deze contouren, zodat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het PR. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebieden van de Betuweroute (> 4 km). Een verantwoording van het groepsrisico is volgens de circulaire is echter niet nodig, omdat de afstand vanaf de transportroute tot de plangebied zodanig is dat het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Het plangebied ligt ook buiten de 200 m zone, waardoor geen ruimtelijke maatregelen nodig zijn. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is volgens de circulaire is echter niet nodig, omdat de afstand vanaf de transportroutes tot de plangebieden zodanig is dat het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van stationaire risico-bronnen, niet zijnde Bevi-inrichtingen.

Via de spoorlijn Geldermalsen – Tiel – Arnhem vindt geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er gelden daarom langs dit traject geen ruimtelijke beperkingen in verband met externe veiligheid.

Op de risicokaart van Gelderland is aangegeven dat de Betuweroute geen invloed heeft op het plangebied. Op grond van het beleid op het gebied van externe veiligheid in het NMP4, moet het vervoer van gevaarlijke stoffen voldoen aan de norm van plaatsgebonden risico voor nieuwe activiteiten. Conform dit beleid, zijn zones vastgesteld waarin geen (kwetsbare) bebouwing aanwezig mag zijn. Ook op grond hiervan heeft de Betuwelijn zeker geen invloed op het plangebied¹¹.

In de omgeving van het plangebied zijn geen (vaar)wegen gelegen waarover vervoer met gevaarlijke stoffen plaatsvindt dat gevolgen heeft voor dit bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen

Het toetsingskader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Op ongeveer 650 meter ten zuiden van het

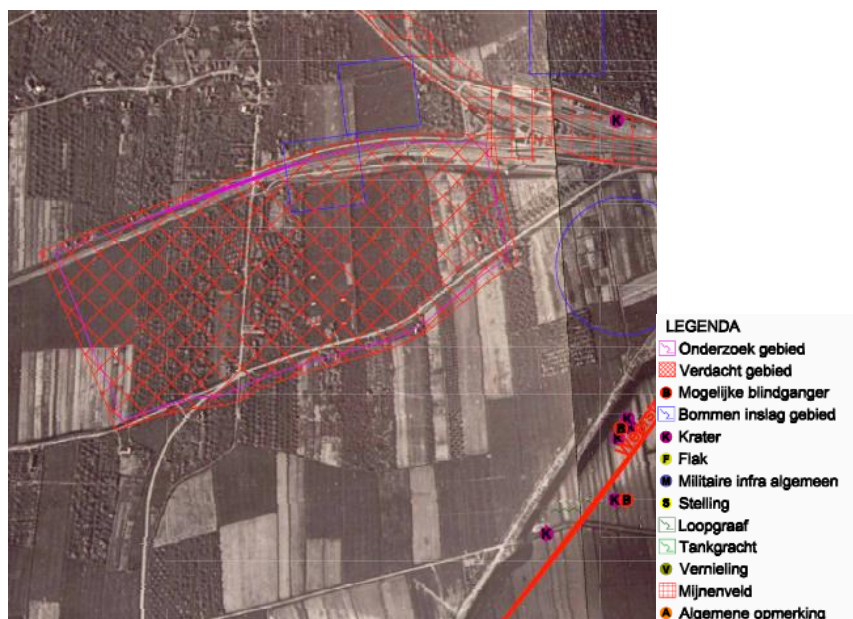
¹¹ Verantwoorde risico's veilige ruimte, gezamenlijke uitgave van de Raad voor Verkeer en Waterstaat en de VROM-raad, advies 037 van juni 2003.

plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Deze heeft geen invloed op het plangebied.¹²

Explosieven

Een bijzonder onderwerp voor wat betreft 'externe veiligheid' vormen explosieven, aangezien mogelijk sprake is van de aanwezigheid in de bodem van resten van explosieven die zijn gebruikt tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Er is om die reden een vooronderzoek gedaan voor het plangebied Casterhoven deelplan A, waarbij ook onderhavig plangebied is meegenomen¹³. Uit het onderzoek blijkt dat er een verdacht gebied is waar een verhoogde kans is op het aantreffen van conventionele explosieven is. Hier is een vervolgonderzoek (opgraving) nodig.



Kaartbeeld uit onderzoeksrapport explosieven

Uit de kaart blijkt dat vrijwel geheel het plangebied van Casterhoven staat aangeduid als verdacht gebied, ook alle locaties van de bouwtitels.

Binnen het grootste deel van het gebied van Casterhoven deelplan A heeft een sanering plaatsgevonden van NGE's (niet gesprongen explosieven). Dit geldt ook voor het onderhavige plangebied van de bouwtitels. Voor onderhavig bestemmingsplan voor bouwtitel 5 zijn er aldus geen belemmeringen.

Conclusie voor onderhavig bestemmingsplan

Concluderend kan gesteld worden dat er voor onderhavig bestemmingsplan Casterhoven deelplan A bouwtitel 5 geen belemmeringen worden geconstateerd voor wat betreft het aspect 'externe veiligheid'.

¹² Regels inzake de zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen 26 augustus 1984.

¹³ Kesteren-Zuid, Een historisch onderzoek naar de aanwezigheid van Conventionele Explosieven, AVG Geoconsult Heijen BV, W. van den Brandhof MA, kenmerk 276226, 19 december 2007.

4.8 Water

Algemeen

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van ruimtelijke plannen. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Algemeen waterbeleid

Het algemene waterbeleid staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en het beleid van het waterschap. In het kort schrijven al deze plannen de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater.

Als er ontwikkelingen plaatsvinden in een gebied, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt, dan moeten er maatregelen genomen worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in het plangebied zelf plaatsvinden. Het doel is het zoveel mogelijk afkoppelen van schoon hemelwater.

Waterschap

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland' bepalend voor het waterbeleid van het waterschap Rivierenland. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast is de algemeen geldende Keur van het waterschap van toepassing.

Toetsing

Onderhavig bestemmingsplan betreft de realisatie van één nieuwe woning. Door onderhavig plan neemt de bebouwing enigszins toe, doordat er een nieuwe woning wordt gebouwd. Het totale bebouwd oppervlak neemt dus toe. De toename is echter beperkt. Hiernaast zijn er bij alle percelen goede mogelijkheden om ter plaatse te infiltreren, namelijk in de bij de woning te realiseren tuin.

In onderhavig plan worden geen specifieke voorzieningen gerealiseerd voor de waterhuishouding. Wel zullen vuilwater en hemelwater worden gescheiden en zal niet worden gewerkt met uitlopende materialen.

Watertoets

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Rivierenland. Met het waterschap Rivierenland is uitgebreid vooroverleg gevoerd in het kader van de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A als geheel. Er is overeenstemming bereikt over de gekozen waterhuishoudkundige oplossingen voor deze nieuwe woonwijk. Aangezien de bouwtitels, en dus ook onderhavig bestemmingsplan, deel uitmaken van de ontwikke-

ling Casterhoven deelplan A, kan worden gesteld dat onderhavig bestemmingsplan (één van de bouwtitels die deel uitmaken van Casterhoven deelplan A) reeds goedkeuring heeft van het waterschap.

Conclusie

Gesteld kan worden dat inzake onderhavig bestemmingsplan het aspect water voldoende aandacht heeft gehad en dat de watertoets heeft plaatsgevonden. Er is geen aanvullend separaat advies van het waterschap benodigd.

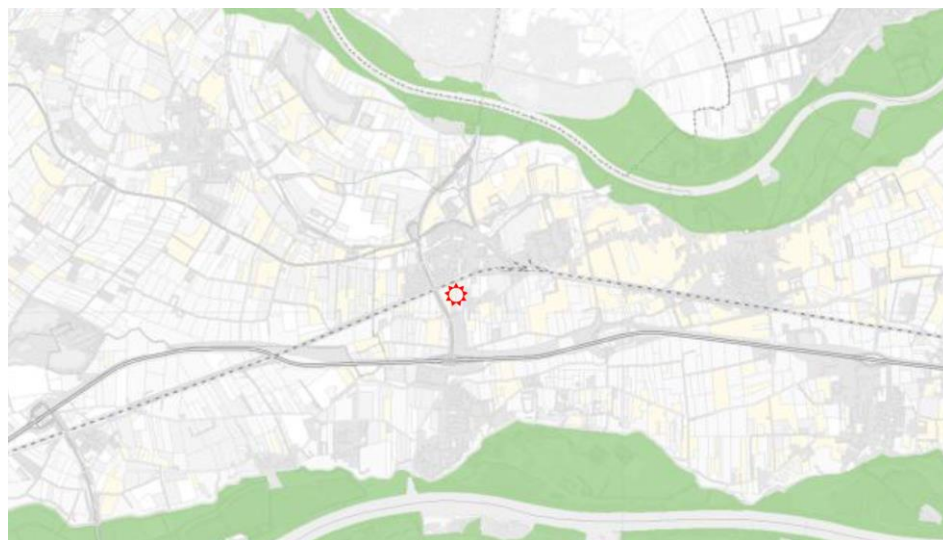
4.9 Flora en fauna

Inleiding

De bescherming van de natuurwaarden is geregeld via twee wetten: de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Daarbij regelt de Flora en Faunawet de bescherming van soorten en de natuurbeschermingswet 1998 gebieden. Aanvullend op deze wetgeving zijn er regels met betrekking tot de inrichting van de ecologische hoofdstructuur. Voor een bestemmingsplan moet onderzocht worden of de voorgenomen bestemmingen realiseerbaar zijn, c.q. of er een vergunning en ontheffing nodig en mogelijk is. In het voorliggende hoofdstuk wordt het uitgevoerde onderzoek en de consequenties hiervan beschreven. Voor details van het onderzoek verwijzen wij naar de betreffende rapporten.

Beschermde gebieden

Op ongeveer twee kilometer afstand liggen twee Natura 2000 gebieden: ten zuiden is dat Uiterwaarden Waal en ten noorden Uiterwaarden Neder-Rijn (zie onderstaande kaart). Gezien de afstand, de aard en de omvang van de ontwikkelingen op Casterhoven is enig effect op beide strikt beschermde gebieden uit te sluiten.



Kaart Natura 2000 gebieden

De dichtstbijzijnde grens van de ecologische hoofdstructuur ligt op ongeveer 1.400 meter (zie onderstaande kaart). Gezien de afstand, de aard en de omvang van het project zal er geen enkel effect zijn op het functioneren van de ecologische hoofdstructuur.



Kaart Ecologische Hoofdstructuur

Beschermde soorten

Ten behoeve van de onderhavig bestemmingsplan (bouwtitel 5) is een flora en fauna-onderzoek uitgevoerd¹⁴. Hieronder wordt dit onderzoek, voor zover relevant voor onderhavig bestemmingsplan, besproken.

Aanleiding

Het flora en faunaonderzoek richt zich op 2 locaties, namelijk naast de onderhavige bouwtitel ook de bouwtitel Broekdijk 46x. Het betreft de laatste van de in totaal 6 bouwtitels behorende bij het project Casterhoven te Kesteren. In een eerder stadium (24 februari 2012) is reeds een veldonderzoek uitgevoerd op de overige vier percelen. In het kader van de voornoemde 2 bouwtitels (waaronder onderhavige bouwtitel) is op 8 november 2012 een veldbezoek gebracht aan de beide locaties.

Doel van het onderzoek is om eventuele effecten van de maatregelen op voorkomende beschermde flora en fauna te kunnen bepalen.

Resultaten

De volgende effecten op beschermde soorten worden verwacht voor onderhavig bestemmingsplan

Indien de afstand tussen de kronen van de huidige beplanting groter wordt dan 20 meter, wordt een effect verwacht op een vliegroute van de gewone dwergvleermuis. Ook kunnen effecten worden verwacht op beschermde vissoorten als de sloot wordt aangetast. De effecten zijn echter zeer afhankelijk van de mate van inrichting en planning. Aanbevolen wordt de inrichting op deze beschermde soorten aan te passen. Effecten op vleermuizen kunnen worden voorkomen door beplanting intact te laten of de afstand tussen de kronen van bomen langs de Broekdijk niet groter te laten worden dan maximaal 20 meter. Effecten op beschermde vissoorten kunnen worden voorkomen of beperkt door het hanteren van een goedgekeurde gedragscode, door het ruimtebe-

¹⁴ Notitie Flora- en faunawetonderzoek 2 percelen Broekdijk te Kesteren, Ecologica BV, 9 november 2012, kenmerk 2012/09.

slag zo klein mogelijk te houden en de waterdoorvoer niet te belemmeren. Een procedure in het kader van de Flora- en faunawet is daarmee niet noodzakelijk. Door de te nemen (mitigerende) maatregelen kunnen negatieve effecten op vleermuizen en vissen worden voorkomen.

Conclusie

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat het aspect flora en fauna de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Hiervoor is het wel nodig dat er mitigerende maatregelen worden genomen. Deze zullen bij de verdere uitwerking van onderhavig plan worden meegenomen. Door bij eventuele werkzaamheden aan de sloot te werken volgens de gedragscode van de Unie van Waterschappen, kunnen negatieve effecten op vissen worden voorkomen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

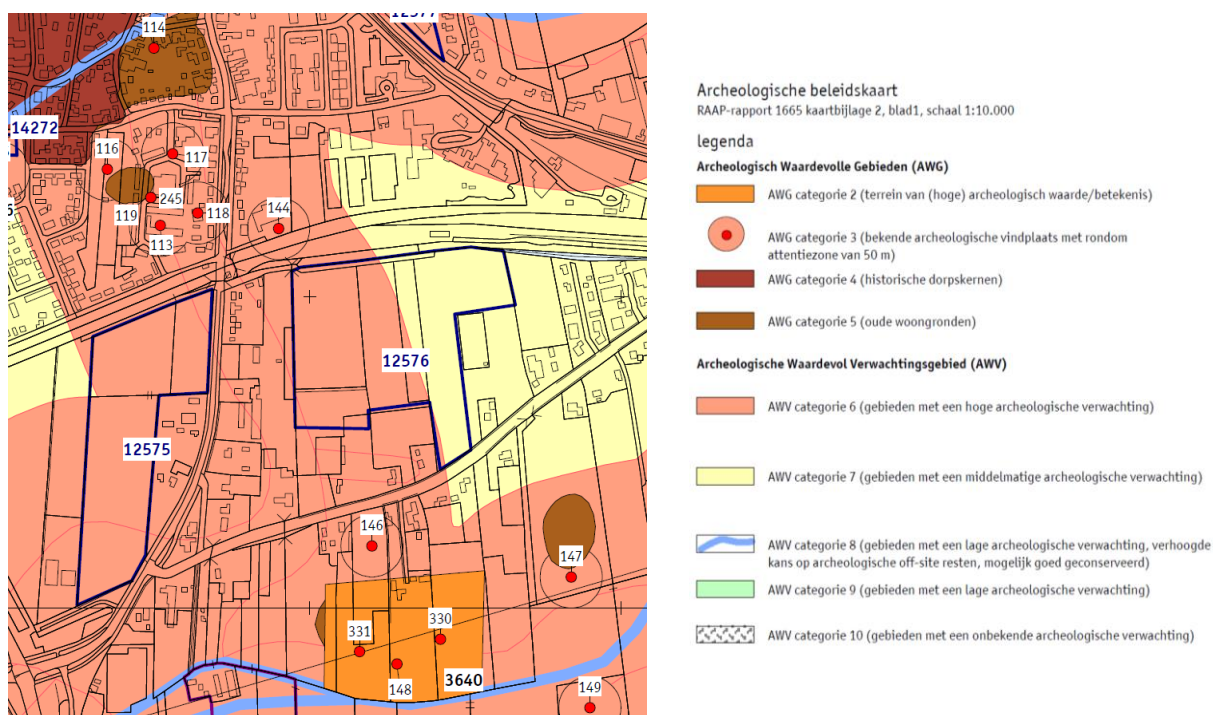
4.10.1 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Neder-Betuwe heeft een archeologische beleidskaart¹⁵ laten opstellen.

Hieronder is een uitsnede opgenomen:



Uitsnede uit archeologische beleidskaart van plangebied

¹⁵ Archeologische monumentenzorg in de gemeente Neder-Betuwe, RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 11 december 2008, Projectcode: NEAW, ISSN: 0295-6229.

Voor het plangebied van Casterhoven als geheel geldt deels een hoge en deels een middelmatige archeologische verwachting. Voor beide gebieden wordt aangeraden om te streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 500 m² (bij hoog) c.q. 2000 m² (bij middelmatig) wordt vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek aangeraden. Onderhavig plangebied ligt in een middelmatige archeologische verwachting.

Verricht archeologisch onderzoek

Voor de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A is een groot aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Geen hiervan zijn echter relevant voor de onderhavige bouwtitel.

Voor deze bouwtitel geldt conform het gemeentelijke archeologische beleid een middelmatige archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat wordt gestreefd naar behoud in huidige staat en dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv en groter dan 2000 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek dient te worden gedaan. De oppervlakte van de bodemverstoring als gevolg van de woningbouw binnen dit plangebied (bouwtitel 5) is ruimschoots kleiner dan 2000 m².

Conclusie

Gezien bovenstaande conclusie vormt het aspect archeologie voor onderhavig bestemmingsplan geen belemmering.

Aangezien er echter geen archeologisch onderzoek op de locatie is uitgevoerd, is om bij ruimtelijke plannen groter dan 2000 m² de archeologische waarde wel te beschermen, wel een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5' opgenomen op het plangebied.

4.10.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. In deze paragraaf wordt daarom kort op dit aspect ingegaan.

Toetsing

In het kaartbeeld Historische Geografie Gelderland, wordt de provincie Gelderland in zo'n 3500 vlakken ingedeeld met historisch landschappelijke kenmerken. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland is te zien dat het plangebied is gelegen binnen een middelhoge historische geografische waardering.



Globale ligging plangebied in een middelhoge historische geografische waardering

In de provinciale structuurvisie wordt beschreven dat bij het opnieuw inrichten van een gebied cultuurhistorische waarden een belangrijke rol spelen. De afweging tussen hergebruik of sloop/nieuwbouw moet zorgvuldig geschieden en gemotiveerd worden. De provincie bevordert een hoge ontwerp kwaliteit die belangrijke historische gegevens integreert in de planvorming, en die bijdraagt aan het scheppen van nieuwe kwaliteiten die tot onze cultuurhistorische waarden kunnen gaan behoren.

Voor onderhavig bestemmingsplan van de bouwtitel 5 gelden geen bijzonderheden wat betreft de cultuurhistorische elementen.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan zorgt niet voor verstoring van cultuurhistorische waarden.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan (bouwtitel 5) wordt geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan sluit sluiten aan op de bestaande Broekdijk. Het onderhavige bestemmingsplan betreft in totaal 1 nieuwe woning. De verkeersgevolgen hiervan zijn dermate gering, dat verwacht kan worden dat deze zijn op te vangen binnen het heersende verkeersbeeld.

4.11.2 Parkeren

Uitgangspunt voor wat betreft het parkeren is dat wordt geparkeerd op eigen terrein. Er wordt geen parkeerdruk afgewenteld op de omgeving.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

De bouwtitels worden gerealiseerd door private partijen. Voor de gemeente verloopt het project kostenneutraal.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

5.2.2 De bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- Wonen - 2
- Waarde - Archeologie 5

Wonen - 2

Regeling

Deze bestemming is gelegd op de nieuwe woning binnen het plangebied.

Doeleinden

Binnen de bestemming zijn naast het wonen nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, toegangspaden, parkeervoorzieningen en verhardingen. Wat betreft de parkeerdoeleinden geldt dat hierbij de parkeernormen zoals opgenomen in de algemene gebruiksregel van toepassing zijn. De woningtypologieën zijn op de verbeelding aangegeven.

Bouwregeling

In de bouwregels zijn wat betreft de hoofdgebouwen bepalingen opgenomen inzake de bouwdiepte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Op de verbeelding staan de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. In de bouwregels zijn hiernaast bepalingen opgenomen inzake aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Ook zijn specifieke bepalingen opgenomen inzake carports en ondergronds bouwen.

Waarde - Archeologie 5

Deze dubbelbestemming is gericht op het beschermen van de archeologische waarden. In de regeling zijn de aanbevelingen uit de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart overgenomen. Dit houdt concreet in dat bouwplannen groter dan 2000 m² niet toegestaan zijn tot nadat er archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Inzake werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden is een soortgelijke regeling opgenomen.

Deze dubbelbestemming is op dit plangebied gelegd aangezien er nog geen specifiek archeologisch onderzoek is uitgevoerd op deze locatie. Gezien de beperkte omvang van onderhavig plan (realisatie van 1 woning met een oppervlak minder dan 2.000 m²) is in het kader van dit plan een archeologisch onderzoek ook niet nodig. Om de archeologische waarden echter wel te beschermen in het geval er een grootschalige ontwikkeling op de locatie wordt gerealiseerd (groter dan 2.000 m²), is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 op het plangebied gelegd.

5.2.3 Overige regels

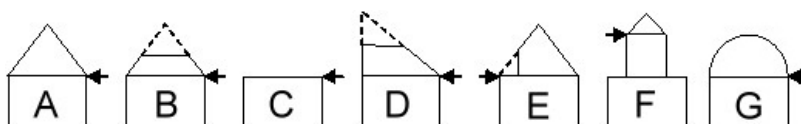
Naast de bestemmingen (hoofdstuk 2 van de regels) bevat het plan overige regels. In de inleidende regels (hoofdstuk 1) zijn ten eerste de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In de algemene regels (hoofdstuk 3) zijn de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels opgenomen. In de overgangs- en slotregels zijn ten slotte het overgangsrecht en de slotregel met de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

De voornoemde min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Wel wordt in het navolgende nog nader ingegaan op de wijze van meten van de goothoogte, algemene gebruiksregels en de overige regels.

Wijze van meten van de goothoogte

De goothoogte wordt in de regels als volgt omschreven: “*vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de duiplijn, het boeiboord of daarbij gelijk te stellen constructiedeel*”.

Hierbij wordt in geval van een hellend dakvlak de duiplijn bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak. Dit betekent dat in voorkomende gevallen de duiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



← = duiplijn

--- = denkbeeldige doorlopende daklijn

A = zadeldak/tentdak

B = gecombineerd dak

C = platdak

D = variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak

E = dak met terras / loggia

F = platdak met dakopbouw

G = gebogen dak

6 Procedure

6.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan is meteen als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. De reden hiervoor is dat voor het gehele plangebied van woonwijk Casterhoven deelplan A, inclusief alle bouwtitels, reeds een bestemmingsplan in voorbereiding is geweest. Dit bestemmingsplan Casterhoven deelplan A is ook als voorontwerp en ontwerp in procedure geweest. Om verschillende redenen is er hierna voor gekozen de procedure van dit bestemmingsplan niet voort te zetten en het plangebied op te delen in kleinere deelplannen en die separaat in procedure te brengen. Onderhavig bestemmingsplan vormt hier één deel van.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 juni tot en met 17 juli 2013. Er zijn geen zienswijze ingediend.