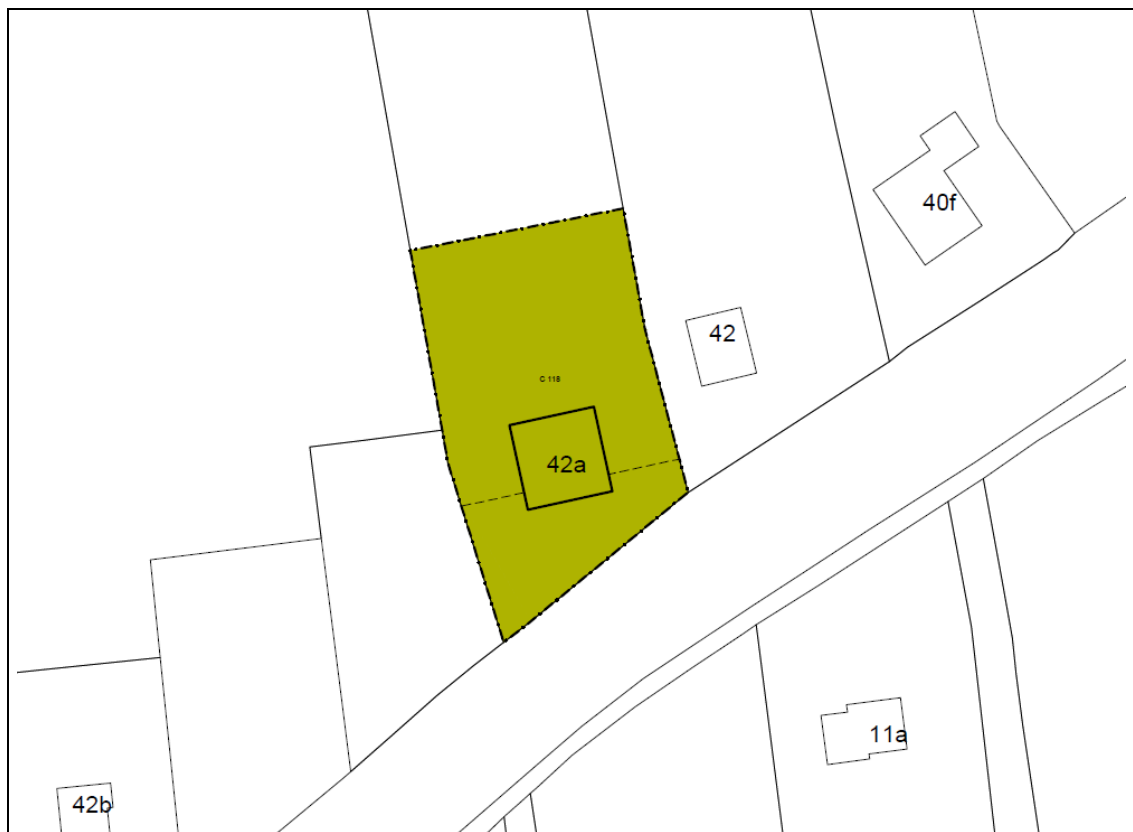


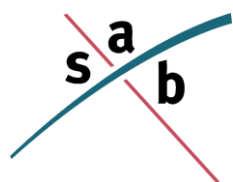
Wijzigingsplan “Kesteren, Broekdijk 42a”

Vastgesteld



gemeente
Neder-Betuwe

16 december 2014



SAB
Postbus 479
6800 AL Arnhem
tel: 026 - 357 69 11
fax: 026 - 357 66 11

Projectnummer: 71101.09

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Nieuwe situatie	5
2.4	Toetsing aan de uitwerkingsregels	7
3	Relevant beleid	9
4	Planologische uitvoerbaarheid	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Bodem	10
4.3	Geluid	10
4.4	Luchtkwaliteit	11
4.5	Bedrijven en milieuzonering	11
4.6	Geurhinder	12
4.7	Externe veiligheid	12
4.8	Water	12
4.9	Flora en fauna	13
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.11	Verkeer en parkeren	14
4.12	Economische uitvoerbaarheid	15
5	Wijze van bestemmen	16
5.1	Algemeen	16
6	Procedure	17

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

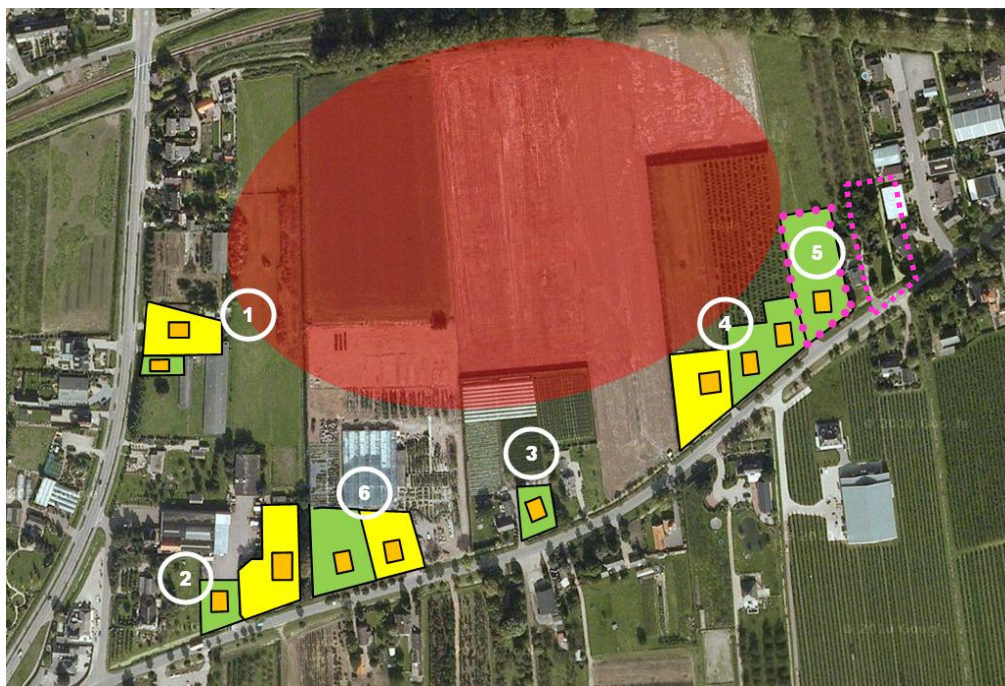
Ter plaatse van de Broekdijk 42a in Kesteren is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Casterhoven, deelplan A, bouwtitel 5, Broekdijk 42a' de realisatie van een woning mogelijk.

De realisatie van deze woning hangt nauw samen met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Casterhoven, deelplan A en vormt één van de zes 'bouwtitels' die allemaal zijn gelegen aan de Broekdijk of de Hoofdstraat.

Het vigerende bestemmingsplan bevat een inconsistentie in de bouwregels. Alhoewel in de regels is vastgelegd dat de woning maximaal 15 m breed mag zijn, is het bouwvlak op de verbeelding slechts 12 m breed. Er is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan die het mogelijk maakt de omvang van het bouwvlak aan te passen. Besloten is van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken om de geconstateerde inconsistentie te herstellen. In dit kader is onderhavig wijzigingsplan opgesteld. In deze toelichting wordt het plan kort toegelicht.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van Casterhoven Deelplan A is gelegen aan de zuidzijde van Kesteren op de overgang van het bestaande dorp en het buitengebied. Langs de buitenranden aan de Hoofdstraat en Broekdijk zijn in totaal 6 bouwtitels geprojecteerd 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 bouwtitels gelegen zijn. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan is omkaderd met de parse omlijning.

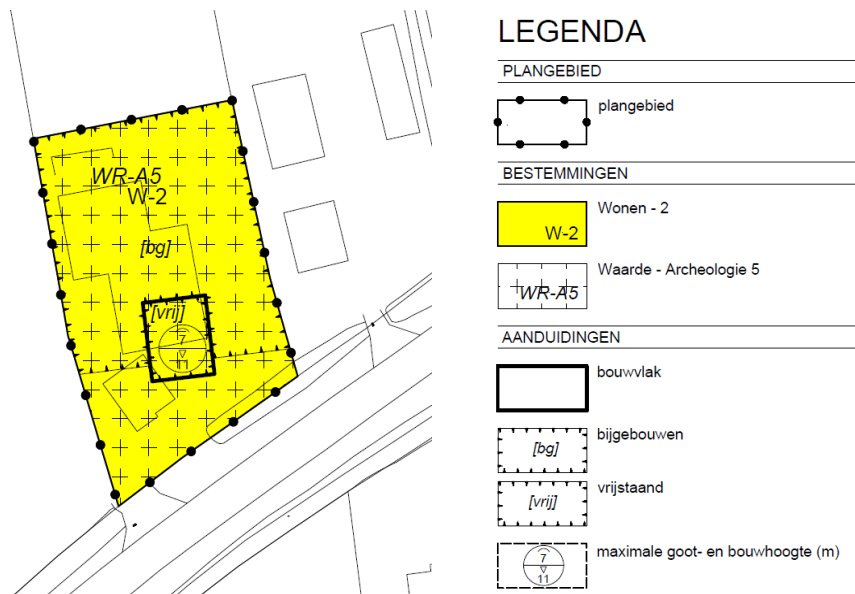


Luchtfoto met globale aanduiding plangebied Casterhoven plandeel A (rode kleur), de nieuwe bouwtitels en aanduiding plangebied wijzigingsplan

1.3 Geldende bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Casterhoven, deelplan A, bouwtitel 5, Broekdijk 42a'

Het huidige bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Casterhoven, deelplan A, bouwtitel 5, Broekdijk 42a'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Wonen-2'. Er is één vrijstaande woning toegestaan. De maximale goot- en nokhoogte zijn 7 en 11 m. Hiernaast is aangeduid in welk gebied bijgebouwen toegestaan zijn. Naast de hoofdbestemming 'Wonen-2', is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' van toepassing.



Er is geconstateerd dat het bouwblok 12 m breed is. Dit is niet in overeenstemming met de regels die een breedte van 15 m toestaat (artikel 3.2.3. lid e). Om deze inconsistentie te herstellen is onderhavig wijzigingsplan opgesteld. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid 'wijziging situering bouwvlak' zoals opgenomen in artikel 3.6.2. Dat er voldaan kan worden aan de uitwerkingsregels, is in paragraaf 2.4 uitgewerkt.

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan 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

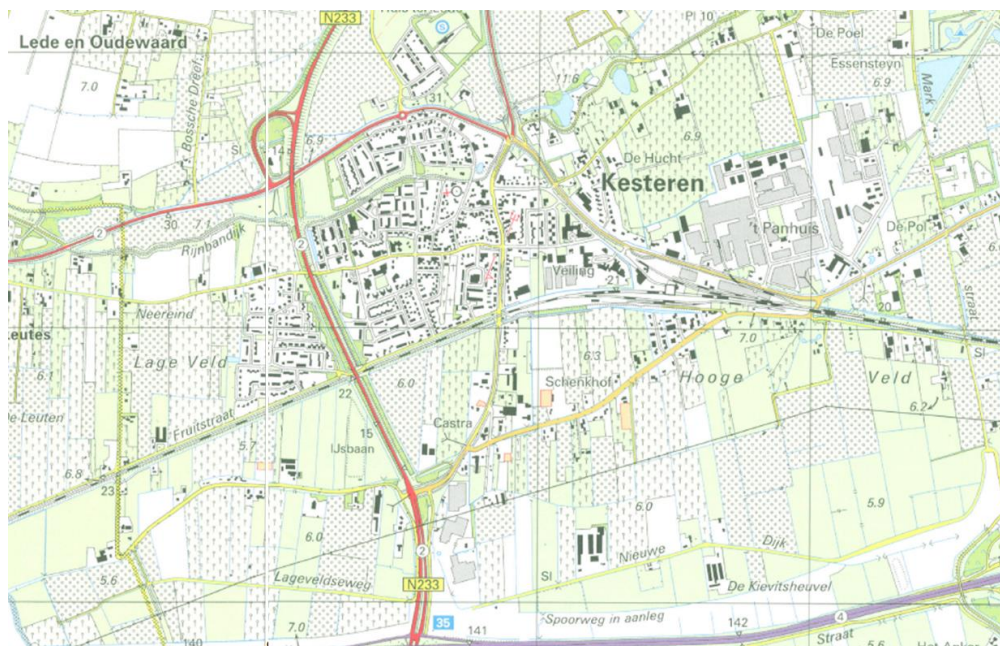
2.1 Inleiding

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

Het onderhavig 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 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 de nieuwe woonwijk Casterhoven, die hier momenteel in ontwikkeling is.

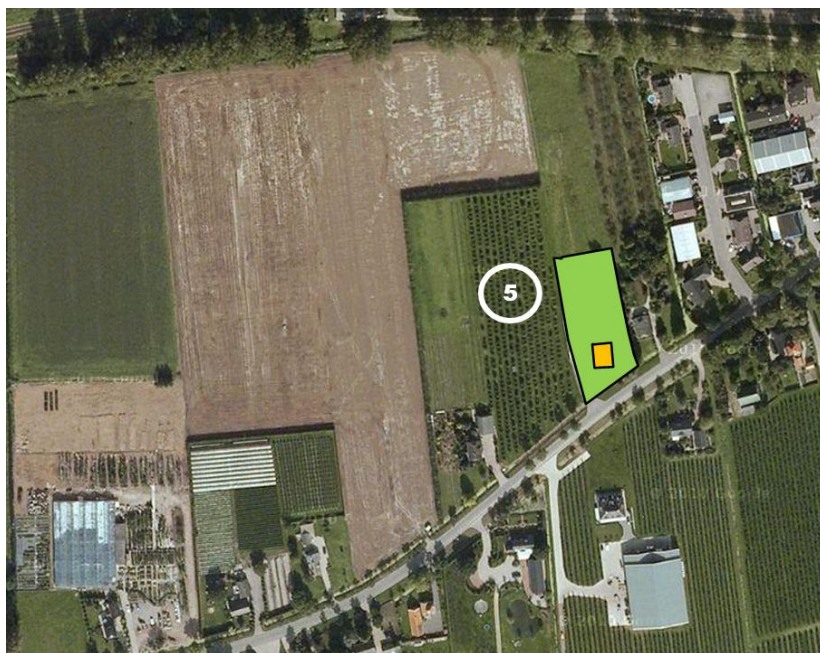


Topografische kaart van de omgeving van het plangebied met globale aanduiding plangebied

2.3 Nieuwe situatie

Het vigerende bestemmingsplan maakt reeds 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 woning wordt gerealiseerd op een momenteel onbebouwde locatie. Onderstaand is de locatie aangegeven en het bouwvlak zoals vastgelegd op de verbeelding.



Projectie ligging beoogde nieuwe woning op luchtfoto

Inmiddels is gebleken dat het bestemmingsplan een inconsistentie bevat, in die zin dat in de regels (artikel 3.2.3 lid e) een maximale breedte van 15 m is vastgelegd, terwijl het bouwvlak maar een breedte van 12 m heeft. Het onderhavige wijzigingsplan beoogt deze inconsistentie te corrigeren in die zin dat de verbeelding wordt aangepast en er een bouwvlak komt van 15 m breed. Dit betekent concreet dat het bestaande bouwvlak aan beide zijden met 1,5 m wordt verbreed.

Op onderstaande afbeelding is weergegeven wat de beoogde afmeting van het bouwvlak is.



Situatietekening nieuwe situering bouwvlak

De beoogde breedte van de woning van 15 m is goed inpasbaar in de omgeving en past qua aard en schaal bij de bestaande bebouwing aan de Broekdijk. Aan deze weg zijn immers reeds meer woningen gelegen met een grotere frontbreedte dan 12 m. Hiernaast acht de gemeente een woning met een frontbreedte van maximaal 15 m passend op ruime woonpercelen (percelen met een breedte van minimaal 30 m). Dit blijkt uit het feit dat in de bestemming 'Wonen-2', die in dergelijke gevallen wordt gebruikt, de maximale frontbreedte van 15 m is opgenomen.

2.4 Toetsing aan de uitwerkingsregels

Hieronder is specifiek getoetst aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in artikel 3.6.2 van het vigerende bestemmingsplan.

a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd

Hiervan is sprake. De maatvoeringsvereisten betreffen ten eerste de maximale goot- en bouwhoogte, die gehandhaafd blijven op resp. 7 en 11 m. De maximale bouwdiepte en breedte blijven, zoals ook nu reeds in de regels staat, gehandhaafd op 15 ,

b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk

Hiervan is sprake, dit is en blijft één.

c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving

Zoals reeds genoemd past een breedte van de woning van 15 m binnen het bestaande bebouwingsbeeld aan de Broekdijk. Er is geen sprake van een aantasting van de bestaande stedenbouwkundige kwaliteiten.

d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad

Er worden geen belangen van omwonenden of derden geschaad. De wijziging is zeer beperkt en leidt alleen tot een enigszins vergroot bouwvlak. Aan de aard van de bestemming en de beoogde bebouwing (een vrijstaande woning) verandert niet. Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt zijn er ook geen andere belangen die worden geschaad.

e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast

Hiervan is geen sprake. De nieuwe woning leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat voor de directe omgeving. In de directe woonomgeving zijn in hoofdzaak ook woningen gelegen.

f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan

Uit de verantwoording in paragraaf 4.3. blijkt dat er wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen hoeven te worden verwacht.

g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is
Uit de verantwoording in paragraaf 4.7. blijkt dat er wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen hoeven te worden verwacht.

3 Relevant beleid

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige project kort getoetst aan het geldende beleid c.q. regelgeving. De toetsing blijft kort, aangezien in het vigerende bestemmingsplan reeds is aangetoond dat het plan passend is binnen het geldende beleid. Er wordt steeds aangegeven welke conclusie is getrokken in het 'moederplan', waarna een korte toetsing volgt van onderhavig wijzigingsplan.

Toetsing in moederplan

In het vigerende bestemmingsplan is geconstateerd 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.

Toetsing onderhavig wijzigingsplan

Onderhavig wijzigingsplan betreft uitsluitend het in overeenstemming brengen van de regels en verbeelding wat betreft de toegestane breedte van de woning van 15 m. Op de verbeelding van dit wijzigingsplan is daarom een bouwvlak van 15 m breed aangegeven, waarbij de regels volledig hetzelfde zijn gebleven. Dit heeft geen gevolgen voor de passendheid binnen het relevante beleid. Geconstateerd kan worden dat het plan nog steeds goed past binnen het geldende beleid.

4 Planologische uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

In een ruimtelijk plan moet doorgaans aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Om die reden is in het 'moederplan', het bestemmingsplan 'Casterhoven deelplan A, bouwtitel 5, Broekdijk 42a' nadrukkelijk aandacht geweest voor de milieu- en omgevingsaspecten. In het kader van dit bestemmingsplan is divers onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

Om die reden is het niet zinvol of noodzakelijk om in de toelichting van dit wijzigingsplan nog uitgebreid in te gaan op alle milieuaspecten. Er wordt daarom in dit hoofdstuk alleen nog kort aan alle uitvoeringsaspecten getoetst. Bij elk aspect zal kort het algemene kader worden toegelicht, waarna wordt besproken welke conclusies in het kader van het 'moederplan' zijn getrokken. Ten slotte vindt een korte toetsing van het onderhavige project plaats. De aspecten die specifiek zijn genoemd in de uitwerkingsregels, namelijk bodem, archeologie en geluid worden hierbij iets ruimer belicht.

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.

Toetsing in het moederplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is divers bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het aspect bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Toetsing van dit wijzigingsplan

De beoogde bestemming (Wonen) verandert met dit wijzigingsplan niet. De conclusie inzake bodem is dus nog steeds van toepassing.

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).

Toetsing in vigerend bestemmingsplan

Er is divers onderzoek verricht. Hieruit bleek dat de voorkeursgrenswaarde voor de onderhavige nieuwe woning werd overschreden maar dat het mogelijk was een hogere waarde te verlenen. Dit heeft de gemeente inmiddels gedaan. Hiermee zijn er geen belemmeringen in het kader van akoestiek.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing. Onderhavig wijzigingsplan maakt het mogelijk dat de woning breder wordt uitgevoerd. De afstand tot de weg blijft gelijk. Er kan dus nog steeds gebruik worden gemaakt van de verleende hogere waarde.

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 in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is aan dit aspect getoetst. Er is gesteld dat het plan de realisatie van één woning betreft en hiermee ver onder de (N)IBM-grens voor deze functie blijft. Het plan draagt dus 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.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

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 bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is divers onderzoek verricht. Er is geconstateerd dat er geen sprake is van belemmeringen.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

4.6 Geurhinder

Algemeen

Wanneer geurgevoelige objecten (woningen zijn onder andere zijn geurgevoelig) worden opgericht in de nabijheid van een veehouderij, dan dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van agrarische activiteiten in de omgeving.

Toetsing in vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan heeft een uitgebreide toetsing aan dit aspect plaatsgevonden. Er is getoetst aan het gemeentelijke geurbeleid en er is specifiek onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van geur ter plaatse van het plangebied.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing die bij ruimtelijke plannen moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet vanuit het besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren.

Toetsing in vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is aan dit aspect getoetst. Er is geconcludeerd dat dat er geen belemmeringen worden geconstateerd.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

4.8 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestem-

mingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

Toetsing in vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is dit aspect aan de orde gekomen. Er is gesteld dat door onderhavig plan de bebouwing enigszins toeneemt, 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 het plan worden daarom geen specifieke voorzieningen gerealiseerd voor de waterhuishouding. Wel zullen vuilwater en hemelwater worden gescheiden en zal niet worden gewerkt met uitlogende materialen.

Toetsing dit wijzigingsplan

Het onderhavige wijzigingsplan maakt het mogelijk dat er een iets grotere woning wordt gerealiseerd, namelijk niet van 12 m breed maar van 15 m breed. Dit kan tot gevolg hebben dat het bebouwd oppervlak enigszins toeneemt. De gevolgen hiervan voor de waterberging zijn echter zeer beperkt. Ervan uitgaande dat er nog steeds een goede infiltratie mogelijk is in de te realiseren tuin, hoeven geen bijzondere voorzieningen te worden getroffen. In het voortraject heeft verder reeds vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. De watertoets is hiermee doorlopen.

4.9 Flora en fauna

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In het bestemmingsplan dient, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing is verkregen.

Toetsing in vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is dit aspect aan de orde gekomen. 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.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing. Met de te realiseren mitigerende maatregelen dient nog steeds rekening te worden gehouden.

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.

Toetsing in vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is dit aspect aan de orde gekomen. Er is op de locatie geen specifiek archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het gebied geldt echter op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart een middelmatige archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bouwprojecten groter dan 2.000 m² vooraf archeologisch onderzoek nodig is. Om dit te borgen is in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen die dit vastlegt. Omdat het bouwplan voor de woning een bebouwingsoppervlak heeft van minder dan 2.000 m², is voor het onderhavige plan geen archeologisch onderzoek nodig.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing. Het onderhavige bouwplan is nog steeds ruim minder dan 2.000 m² groot. Een archeologisch onderzoek is dus niet vereist. De archeologische regeling is verzekerd middels de archeologische dubbelbestemming, die is overgenomen.

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 vigerend bestemmingsplan

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is dit aspect getoetst. Er is geconcludeerd dat er geen bijzonderheden zijn wat betreft de cultuurhistorische elementen.

Toetsing dit wijzigingsplan

De voorgaande conclusie is nog steeds van toepassing.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Er wordt ten behoeve van het plan geen nieuwe infrastructuur gerealiseerd. De nieuwe woning sluit aan op de bestaande Broekdijk. De verkeersgevolgen van de realisatie van één vrijstaande woning 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 bouwtitel worden gerealiseerd door een private partij. Voor de gemeente verloopt het project kostenneutraal. De kosten voor de wijzigingsplan worden verhaald door de heffing van leges.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

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

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

Er is in dit wijzigingsplan voor gekozen om geen volledige set met regels op te nemen. Er wordt verwezen naar het moederplan 'Casterhoven, deelplan A, bouwtitel 5, Broekdijk 42a'.

6 Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 23 oktober 2014 t/m 3 december 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.