

Uitwerkingsplan Assenrade, fase 1



V A S T G E S T E L D

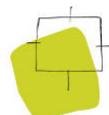
Uitwerkingsplan Assenrade, fase 1

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

23 september 2010
Projectnummer 104.00.02.31.00



Ideeën voor een plek

O v e r z i c h t s k a a r t



Ligging plangebied, bron: Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	10
1.3	Leeswijzer	10
2	Planbeschrijving	11
2.1	Bestemmingsplan Assenrade	11
2.2	Uitwerking	12
3	Uitvoerbaarheidsaspecten	15
3.1	Bodem	15
3.2	Water	15
3.3	Luchtkwaliteit	16
3.4	Archeologie	17
3.5	Geluid	18
3.6	Flora en fauna	19
3.7	Externe veiligheid	20
4	Juridische planopzet	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Plansystematiek	22
5	Uitvoerbaarheid	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Inleiding



1.1

Aanleiding

Op 21 mei 2007 is het bestemmingsplan Assenrade vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan bevat een uit te werken bestemming 'Wonen'. Op basis van deze bestemming kunnen de bouwvergunningen nog niet worden verleend, hiervoor moet eerst een definitieve bestemming voor het gebied worden vastgelegd in een uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan Assenrade is destijds opgesteld om de continuïteit in de woningbouw in Hattem voor de nabije toekomst te waarborgen. De afgelopen jaren heeft er weinig grootschalige woningbouw plaatsgevonden.

De wijk zal de komende jaren in de woningbehoefte van Hattem voorzien. Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is te streven naar 'integrale duurzaamheid'. Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er wordt gebouwd voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de gegevens en randvoorwaarden van het plangebied en de omgeving. Er is sprake van differentiatie in woonplekken en de beeldkwaliteit wordt zorgvuldig gekozen. De ambitie is het streven naar de ontwikkeling van Assenrade als kwalitatief hoogwaardig woongebied met - op strategische plaatsen - een hoge beeldkwaliteit.

Het voorliggende uitwerkingsplan 'Assenrade, fase 1' ex artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) is opgesteld als eerste uitwerking van het bestemmingsplan 'Assenrade'.

De in de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Assenrade' (2007) opgenomen indicaties van de proefverkaveling zijn in 2009 uitgewerkt tot een stedenbouwkundige verkaveling. Deze stedenbouwkundige verkaveling vindt een definitieve uitdrukking in het uitwerkingsplan. Hiermee passen de ontwikkelingen van het uitwerkingsplan binnen het bestemmingsplan 'Assenrade' en de later uitgewerkte stedenbouwkundige verkaveling. Daarom behoeft de toelichting van het bestemmingsplan 'Assenrade' in dit uitwerkingsplan nauwelijks te worden aangevuld.

Voor informatie over de ruimtelijke en planologische context van dit uitwerkingsplan, alsook over de ideeën die aan de verkavelingopzet ten grondslag liggen, wordt hier verwezen naar het bestemmingsplan Assenrade.

1.2

Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Ten eerste de geplande woningbouw aansluitend aan de wijk Gaperlanden en ten tweede de groenstrook en ontsluiting ten noorden van de Boertjesland.



Ligging plangebied, bron: Google Earth

1.3

Leeswijzer

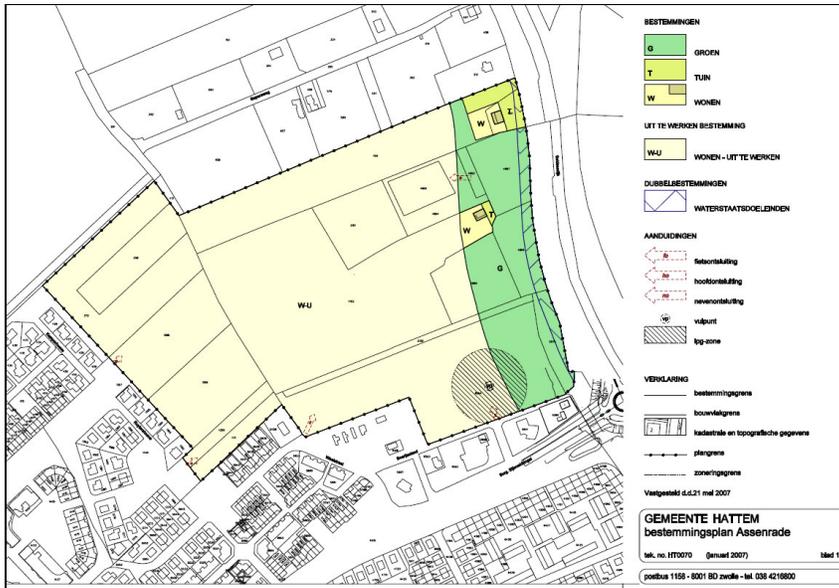
In hoofdstuk 2 wordt het plan voor Assenrade, fase 1 verwoord. De randvoorwaarden en beperkingen die op basis van milieu, externe veiligheid, kabels en leidingen worden gesteld, komen in hoofdstuk 3 aan bod. In hoofdstuk 4 wordt uitgelegd hoe het plan juridisch in elkaar steekt. De overige aspecten die in een bestemmingsplan toelichting thuishoren: economische uitvoerbaarheid en inspraak en overleg, komen in hoofdstuk 5 aan bod.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestemmingsplan Assenrade



In het bestemmingsplan Assenrade (moederplan) staan de eisen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen:

- a het aantal woningen mag niet meer dan 300 bedragen;

In dit uitwerkingsplan wordt de realisatie van circa 115 woningen mogelijk gemaakt. Het totale stedenbouwkundig plan gaat uit van circa 275 woningen.

- b de realisatie van de hoofdwijkontsluitingsweg zal plaatsvinden op de gronden die zijn aangeduid met hoofdontsluiting, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden;

De hoofdontsluiting is aangegeven op de verbeelding en voldoet daarmee aan bovenstaande uitwerkingsregel.

- c de realisatie van een nevenontsluitingsweg zal plaatsvinden op de gronden die zijn aangeduid met nevenaanduiding, dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden;

De nevenontsluiting is aangegeven op de verbeelding en voldoet daarmee aan bovenstaande uitwerkingsregel.

- d indien de gronden zijn gesitueerd binnen een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bebouwing voor geluidgevoelige functies zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde, dan wel indien sprake is van een bouwkundige constructie met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A);

In paragraaf 3.5 is hier nader op ingegaan.

- e bij het projecteren van bebouwing wordt rekening gehouden met eventueel voorkomende archeologische waarden, alsmede met eventuele zoneringen ingevolge milieuregelgeving dan wel externe veiligheid;

In hoofdstuk 3 is nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor hoofdgebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

In de planregels is opgenomen dat de maximale bouwhoogte niet meer mag zijn dan 10 m.

2.2 Uitwerking

In het bestemmingsplan Assenrade is vastgesteld dat maximaal 300 woningen mogen worden gebouwd in het gebied met de bestemming 'Wonen uit te werken'. Assenrade wordt gefaseerd aangelegd. Dit uitwerkingsplan legt de eerste fase planologisch vast. Er is voor gekozen om voor de hele eerste fase (circa 115 woningen) een uitwerkingsplan op te stellen.

In de uitwerking van het bestemmingsplan is een basisopzet ontworpen waarbij, binnen een helder herkenbare totaalstructuur, een grote variëteit aan invullingen kan worden voorgesteld.

Bouwblokken zijn opgebouwd uit kleinere units, variërend van vrijstaande woningen, vierlingen, twee-onder-een-kap-woningen, blokjes van drie en vier woningen of veelvoud daarvan. Het merendeel van het parkeren is opgelost binnen het bouwblok, alleen het bezoekersparkeren is in het openbaar gebied geregeld, waardoor dit voor een belangrijk deel vrij van parkeren kan worden gehouden.



Stedenbouwkundig plan Assenrade

De meeste woningen hebben een randpositie en zijn gesitueerd aan een groengebied of aan het water.

Elk bouwblok vormt een ensemble van kleinere eenheden, waarbij gevelsprongen, verschuivingen, variatie in voortuinen en variatie in bloklengtes worden ingezet om een ‘Hattense’ sfeer op te roepen.

Open hoeken bij de 2/1-kap woningen, doorzichten door het blok heen en het inzetten van de groene tuinen als mede- beeldbepaler versterken dit beeld.

In Assenrade fase 1 worden geen winkel- en horecavoorzieningen gerealiseerd. Deze zijn geconcentreerd in het centrumgebied van Hattem. Buiten dit centrumgebied worden in Assenrade geen aanvullende winkel- en horecavoorzieningen gerealiseerd.

De hoofdontsluiting van de wijk Assenrade is in het zuiden geprojecteerd als verlengde van de Crunershof. Hier ontstaat een groene entree naar de wijk. Een nevenschikte ontsluiting vindt plaats via een aansluiting op de Waalstraat. Beide ontsluitingen vallen binnen plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. De hoofd fietsontsluiting is in het westen van het plangebied geprojecteerd, langs de groenzone en waterzone die door de wijk loopt.

Duurzaamheid

Assenrade wordt een duurzame wijk. Ontwerp en inrichting zijn gericht op een toekomstbestendig gebruik. De wijk krijgt vorm met de nodige aandacht voor energieverbruik en duurzaam materiaalgebruik. De gemeente Hattem heeft zich gecommitteerd aan het principe van Duurzaam Bouwen. Bij de bouw zullen dan ook de maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen worden toegepast. Maatregelen uit dit pakket zijn als duurzaam en kostenneutraal te beschouwen. Daarnaast streeft de gemeente naar het realiseren van energiezuinige nieuwbouw. De ambitie is om daarbij verder te gaan dan de wette-

lijke eisen vanuit het bouwbesluit. Slimme ventilatietechnieken en degelijke isolatie maken een woning energiezuinig en comfortabel. De energievriendelijkheid van een woning laat zich uitdrukken in de zogenoemde energieprestatiecoëfficiënt (EPC), of in energieprestatie op locatie (EPL). Voor 2010 wordt uitgegaan van een EPC van 0,6. Ook de toepassing van duurzame energie zal in het project aan de orde komen. Te denken valt aan zonne-energie, energie uit biomassa en/of aardwarmte. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt in elk geval gebruik gemaakt van energiezuinige openbare verlichting (LED). Tevens wordt zorg gedragen voor afkoppeling van het regenwater. Het regenwater van daken en straten zal niet op het riool worden geloosd, maar via een apart stelsel op het oppervlaktewater vloeien. Om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen zullen bovenstaande ambities worden vertaald in bestekken voor de inrichting van de openbare ruimte, de realisatieovereenkomst met de bouwpartners en de privaatrechtelijke (koop)overeenkomsten met kopers.

Uitvoerbaarheids- aspecten

3

In het bestemmingsplan Assenrade zijn de nodige milieuonderzoeken besproken. In dit hoofdstuk worden deze kort aangehaald en waar nodig zijn deze onderzoeken aangevuld.

3.1

Bodem

Door Fugro Ingenieursbureau B.V. is milieukundig onderzoek verricht, dat is gecombineerd met een geohydrologisch onderzoek. Uit het milieukundig onderzoek blijkt dat licht verontreinigde grond is aangetroffen, welke in principe binnen de projectbegrenzing mag worden hergebruikt. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Assenrade en hebben in dat kader al de uitvoerbaarheid aangetoond.

3.2

Water

In het kader van het bestemmingsplan Assenrade is een watertoetsprocedure doorlopen. Verder is het plan conform de watertoetsprocedure besproken met het waterschap Veluwe (de heer J. Kabout) en de gemeente Hattem (de heer M. Veenstra / de heer R. Schlepers). Voor de achtergronden van het proces en de analyse wordt verwezen naar het bestemmingsplan Assenrade.

In april 2010 is tevens een eindontwerp van de waterhuishouding en riolering (Oranjewoud, projectnummer. 172894) voor realisatie van de gehele woonwijk Assenrade opgesteld. Hierin worden de volgende conclusies getrokken:

- Het ontwerp waterhuishouding en riolering van de woonontwikkelingslocatie Assenrade voorziet in de (waterhuishoudkundige) eisen en wensen die de gemeente Hattem, het waterschap Veluwe en Oranjewoud tezamen hebben bepaald.
- Het plangebied wordt in zijn geheel onderdeel van peilvak 18 met een streefpeil van +0,65 m NAP.
- In het plangebied is varend onderhoud in de watergangen noodzakelijk.
- Het ontwerp van de watergang voldoet aan de eis voor het bieden van berging voor het eigen gebied. Hiernaast kan 803 m³ van de 2.700 m³ berging die wordt gezocht in het kader van de stedelijke wateropgave (SWO), worden geborgen in het plangebied.
- Gegeven de ontwateringseis is een minimaal maaiveld benodigd van +2,20 m NAP.

- Vuilwater wordt afgevoerd naar gemengde rioolstelsels in de naastgelegen wijken. Het hemelwater wordt op het lokale water geloosd. Het hemelwater is schoon genoeg om zonder verdere maatregelen te lozen op het oppervlaktewater.

De aanbevelingen die worden gedaan zijn:

- Bij het verdere ontwerp van de duikers in de watergang moet rekening worden gehouden met de eisen die het varend onderhoud met zich meebrengt.
- Achter de woningen langs de Waalstraat ligt een kleine sloot. Het voorne- men van de gemeente is deze op te heffen. Aanbevolen wordt ter plaatse van de sloot wel drainage aan te leggen, omdat de ervaring leert dat der- gelijke plekken gevoelig zijn voor wateroverlast. Het drainagesysteem kan worden aangesloten op de aan te leggen hemelwaterleiding.
- Tussen de Waalstraat en de oostelijke uitbreiding is een watersysteem aanwezig dat een nieuwe afvoer zal moeten krijgen. Het is een optie deze te koppelen aan de gecombineerde duiker/hemelwaterriolering vanaf overstort B1398. Een andere optie is het watersysteem aan de noordzijde aan te sluiten op het bestaande watersysteem nabij Boertjesland. De ge- meente onderzoekt hiertoe de mogelijkheden.
- De centrale watergang loopt langs het Boertjesland een stuk door de Keur- zone van de IJssel. Voor de aanleg van deze watergang zal een ontheffing van de Keur noodzakelijk zijn.

3.3

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Assenrade is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Dit is gebaseerd op het Besluit luchtkwaliteit van 2005. In 2007 is dit besluit vervangen door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm), dit onderdeel wordt ook wel de 'Wet Luchtkwaliteit' genoemd. Een nieuwe verantwoording van de luchtkwaliteit is daarom noodzakelijk.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmple- menteerd in de Wm. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ont- wikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

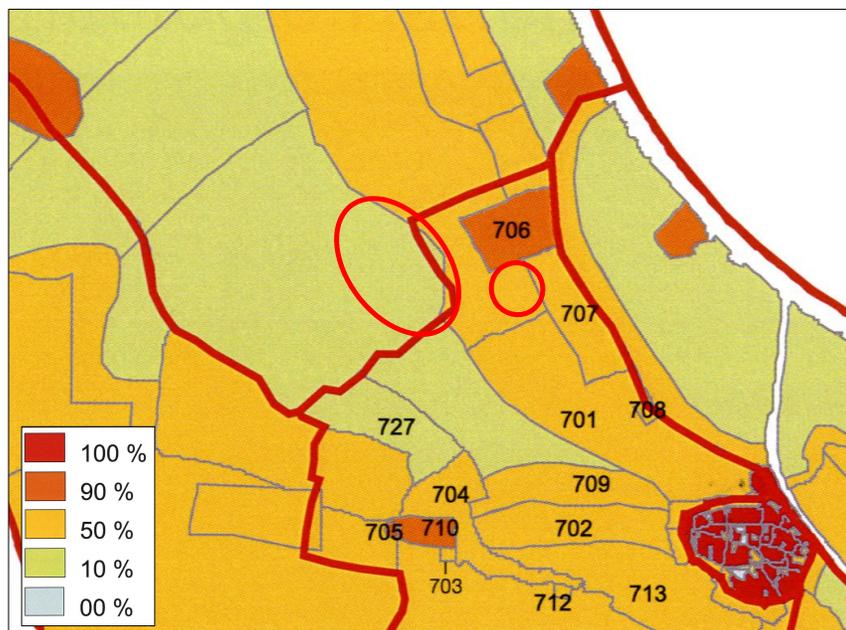
Het aantal woningen voor geheel Assenrade valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 500 woningen bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

3.4

Archeologie

In 2009 heeft de gemeente Hattem de 'Archeologienota Hattem' vastgesteld. Hierin is het beleid ten aanzien van archeologische waarden beschreven.

Op de Archeologische Waarderingskaart is de verwachtingswaarde voor archeologische vondsten aangegeven. De archeologische verwachting is in percentages uitgedrukt. Het plangebied is deels gelegen in een groen gebied (10 % trefkans) en deels in een geel gebied (50 % trefkans). Bij 50 % trefkans kunnen archeologische resten aangetroffen worden. Zodoende is archeologisch onderzoek bij verstoringen noodzakelijk. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Hattem aan, met de indicatieve ligging van het plangebied aangegeven.



Uitsnede Archeologische Waarderingskaart Hattem met indicatieve ligging plangebied

Hattem heeft met de Archeologische Dienst Zwolle een contract voor het beoordelen en vrijgeven van gronden. Zwolle heeft aangegeven dat dit deelgebied van Assenrade buiten het gebied valt waar archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het terrein kan archeologisch worden vrijgegeven zonder verder onderzoek. Afgesproken is dat bij graafwerkzaamheden in het gebied waar de verwachtingswaarde 50% is de Archeologie Zwolle aanwezig zal zijn om te kijken of er bijzonderheden zijn.

3.5

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

Wegverkeerslawaai/spoorweglawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

Door Bureau voor Verkeerskundige Advisering (BVA) is in het kader van het bestemmingsplan Assenrade onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en vanwege de spoorlijnen (Veluwelijn en Hanzelijn). Ten aanzien van het wegverkeer is als uitgangspunt genomen dat het realiseren van woningen op meer dan 120 m uit de as van de Gelderse dijk moet zijn gelegen.

Met betrekking tot het spoorweglawaai wordt opgemerkt dat realisering van dit woongebied zonder meer kan geschieden zonder in conflict te komen met de Wgh ten aanzien van het onderdeel spoorweglawaai, doordat het plangebied op een ruime 400 m afstand is gelegen tot de Hanzelijn. Zodoende hoeft geen onderzoek naar spoorweglawaai te worden uitgevoerd.

3.6

Flora en fauna

In opdracht van de gemeente Hattem heeft EcoGroen Advies ten behoeve van het bestemmingsplan Assenrade een quickscan ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder is de samenvatting van het onderzoek weergegeven.

Ontheffing en compenserende/mitigerende maatregelen

- Schade aan de strikt beschermde soort Waterspitsmuis dient te worden voorkomen. Nader onderzoek naar het werkelijke voorkomen van de soort is aan te bevelen. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan een ontheffing vereist zijn met daaraan verbonden voorwaarden.
- Wanneer de aanwezige woningen gesloopt gaan worden is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels. Voor de aanwezige Rode-lijstsoort Steenuil - een soort met vaste verblijfplaats - is een ontheffing vereist met daaraan verbonden voorwaarden.

Aanvullend onderzoek Waterspitsmuis Assenrade

Een aanvullend Waterspitsmuisonderzoek¹ is uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd om inzicht te krijgen of het plangebied in gebruik is als leefgebied van Waterspitsmuis en in hoeverre aanwezigheid van de soort consequenties heeft voor de beoogde ontwikkelingen in het gebied.

Waterspitsmuis is een strikt beschermde soort (FFW Tabel 3) die tevens vermeld staat op de Rode Lijst als een kwetsbare soort (zie ook bijlage II). Ondanks gericht onderzoek naar het voorkomen van de strikt beschermde Waterspitsmuis, is de soort niet aangetroffen. De aanwezigheid van Waterspitsmuis kan op grond daarvan worden uitgesloten binnen het plangebied voor Assenrade. Het aanvragen van ontheffing annex art. 75 en het nemen van mitigerende/compenserende maatregelen ten aanzien van Waterspitsmuis is niet noodzakelijk voor de realisering van de plannen om een woonwijk te realiseren.

¹ Ecogroen advies, aanvullend onderzoek Waterspitsmuis, 20 december 2007

3.7

Externe veiligheid

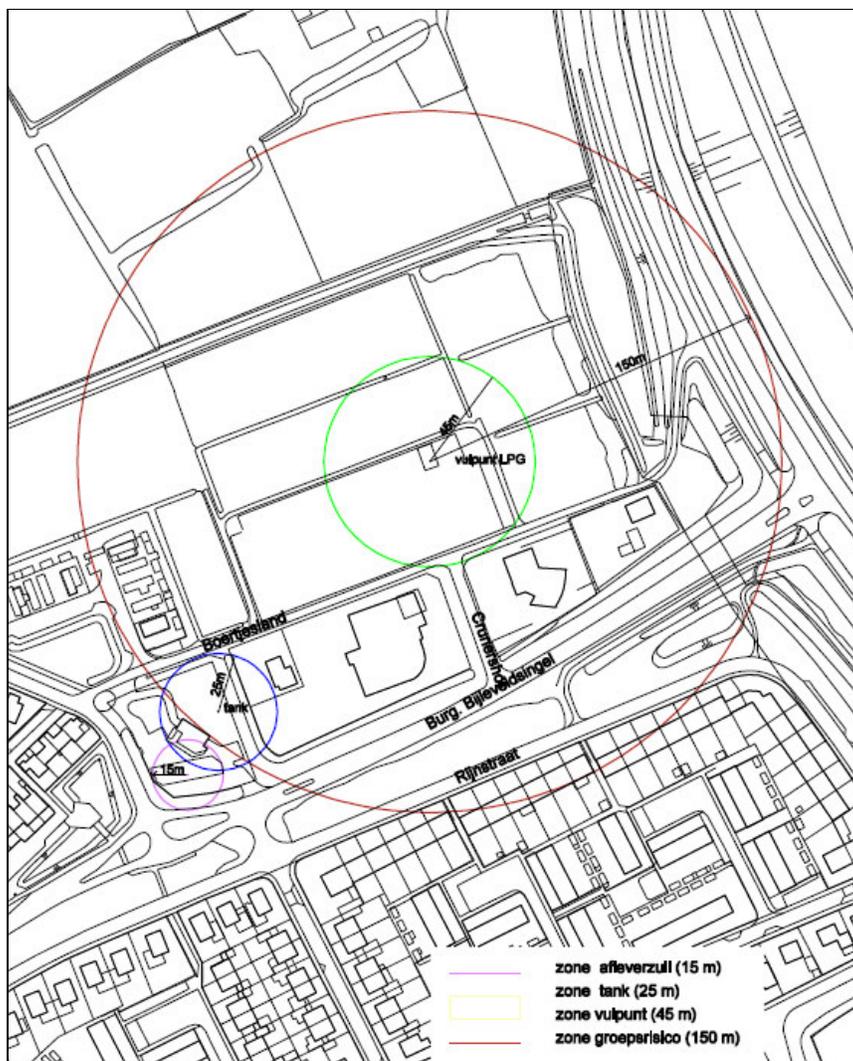
Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Aan de Burgemeester Bijleveldsingel, net ten zuiden van het plangebied, is een lpg-tankstation aanwezig. Het vulpunt is binnen onderhavig plangebied gelegen. In het kader van het bestemmingsplan Assenrade is onderzoek verricht met betrekking tot de veiligheidsaspecten samenhangend met het lpg-station. De conclusie uit het bestemmingsplan Assenrade luidde:

Bij het ontwerp voor de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- binnen een straal van 45 m van het vulpunt mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd;
- binnen een straal van 150 m van het vulpunt mag alleen een toename van het aantal personen plaatsvinden die verantwoord kan worden.

In het beïnvloedingsgebied, 150 m van het vulpunt, is in dit uitwerkingsplan alleen de groenbestemming opgenomen, alle woningen liggen er buiten. Binnen de groenbestemming zullen zich niet langdurig, grote groepen mensen bevinden, ook niet binnen het gebouwtje dat ten behoeve van de extensieve recreatie door middel van ontheffing gerealiseerd kan worden. Extensieve recreatie is juist gericht op beperkt en kortdurig verblijf. Er zijn daarom geen problemen met betrekking tot externe veiligheid te verwachten.



Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar explosieven, deze zijn niet gevonden. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor explosieven.

Conclusie

In dit uitwerkingsplan worden geen woningbouwmogelijkheden geboden binnen een straal van 150 m van het vulpunt. De 45 m contour (plaatsgebonden risico-contour) van het vulpunt wordt als 'veiligheidszone - LPG' opgenomen op de verbeelding en voorzien van een regeling.

4.1

Inleiding

Algemeen

Het voorliggende uitwerkingsplan 'Assenrade, fase 1' ex artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (voorheen artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) is opgesteld als eerste uitwerking van het bestemmingsplan 'Assenrade'.

4.2

Plansystematiek

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt.

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

Regels

Begripsomschrijvingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Schakelbepaling

Met deze regel is de koppeling gelegd met het bestemmingsplan Assenrade.

Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- aanlegvergunning;

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingen

In het uitwerkingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Water;
- Wonen.

Groen

Deze bestemming betreft openbare stukken groen, inclusief daarin opgenomen paden, speelvoorzieningen en dergelijke. De gronden zijn tevens bestemd voor watergangen, waterpartijen, oevers, taluds en de waterhuishouding. Met waterhuishouding wordt bedoeld de voorzieningen en activiteiten die nodig zijn om het grondwater en oppervlaktewater te beheren.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan die gronden waarvan het uit stedenbouwkundige overwegingen wenselijk is dat deze niet worden bebouwd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken zoals erfafscheidingen worden opgericht. De bouwhoogte daarvan mag ten hoogste 1 m bedragen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor woonstraten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en water. Op de gronden binnen deze bestemming mag niet worden

gebouwd, tenzij wordt gebouwd ten behoeve van verkeersdoeleinden.. In dat geval mag de hoogte van de bouwwerken niet meer bedragen dan 6 m.

Wonen

Daarnaast is de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven en paden. Ook de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan huis zijn op de gronden toegestaan. Veranda's zijn alleen daar mogelijk waar ter plaatse de specifieke bouwaanduiding veranda is aangegeven.

In de bestemming 'Wonen' worden verscheidene bouwwerken mogelijk gemaakt. De volgende drie worden onderscheiden:

- hoofdgebouwen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd.

In de bestemmingsvlakken waar de aanduiding twee-aaneen opgenomen is, moeten twee woningen aaneengebouwd worden. Ook zijn regels opgesteld met betrekking tot het bouwen en maatvoering van de woning en de zijdelingse perceelgrens.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat ook deze binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Daarnaast mag het gezamenlijke oppervlak niet meer bedragen dan 65 m² en een mogelijkheid middels ontheffing tot 80 m².

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte van vlaggemasten niet meer dan 6 m mag bedragen, antennes niet meer dan 10 m en alle overige bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheiding, niet meer dan 2 m.

Ook worden er mogelijkheden geboden voor het college van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen en ontheffing te verlenen op de bouwregels.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgenomen in het bestemmingsplan.

Veiligheidszone - LPG

Binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone - LPG mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden geplaatst. Dit betreft woningen en bedrijfsgebouwen die *niet* tot de inrichting zelf behoren. Een en ander volgt uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Slotregel

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

Uitvoerbaarheid 5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van Assenrade is een grondexploitatie opgesteld. Dit is een kostendekkende exploitatie. De investeringen in onder meer de openbare ruimte zijn hierin opgenomen. Deze grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2010. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Met de woningcorporatie en een ontwikkelaar is een overeenkomst opgesteld. De bouwrijpe gronden worden verkocht aan deze partijen, waarbij zij zorg dragen voor de opstalontwikkeling. De kosten van de gemeente zijn verzekerd in de grondovereenkomst, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Er is een planschadeanalyse uitgevoerd. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de uitkomsten van deze analyse.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Assenrade heeft de gebruikelijke planologische procedure doorlopen. In het bestemmingsplan is de ontwikkeling ten behoeven waarvan dit uitwerkingsplan is opgesteld al vastgelegd. De gemeente heeft er dan ook voor gekozen het uitwerkingsplan als ontwerp ter inzage te leggen en geen aparte inspraak te voeren.