



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Rozendaal, Rozenhof

Gemeente Rozendaal

Datum: 2 maart 2020

Projectnummer: 190196.01

ID: NL.IMRO.0277.BPKOM2020001-0001

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het plan	6
2.1	Historie	6
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Milieueffectrapportage	15
4.2	Bodem	16
4.3	Conventionele explosieven	16
4.4	Geluid	17
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Bedrijven en milieuzonering	19
4.7	Externe veiligheid	20
4.8	Water	24
4.9	Natuur	28
4.10	Archeologie	29
4.11	Cultuurhistorie	30
4.12	Verkeer en parkeren	31
5	Wijze van bestemmen	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Dit bestemmingsplan	33
6	Uitvoerbaarheid	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

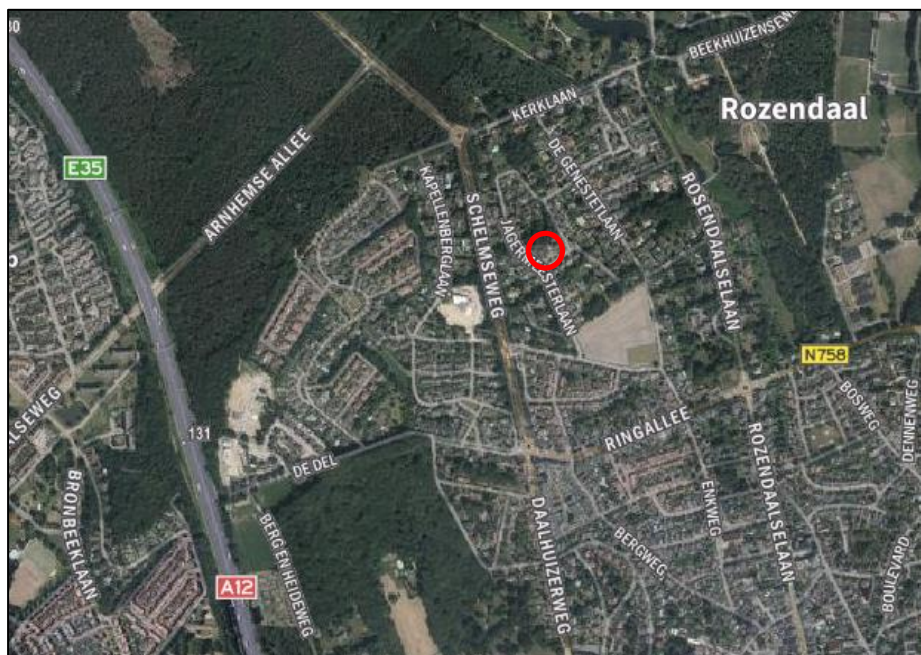
1.1 Aanleiding

Op het adres Steenhoek 1 te Rozendaal was in het verleden een basisschool gevestigd. Inmiddels is de basisschool naar een andere locatie verplaatst, is de bebouwing gesloopt en is een potentiële inbreidingslocatie ontstaan binnen de bebouwde kom van Rozendaal. Passend bij de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving bestaat het voornemen om ter plaatse 8 grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren, in de vorm van een groen, kleinschalig en speels hofje.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom 2008', aangezien de ter plaatse geldende bestemming 'Maatschappelijk' geen woningbouw mogelijk maakt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich centraal in de kern Rozendaal. De zuidelijke helft van het plangebied wordt omgeven door wegen, te weten de Jagermeesterlaan en de Steenhoek, waarachter woningbouw is gesitueerd. Aan de oostzijde grenst het plangebied eveneens aan woningbouw. Aan de noordzijde is een groenstructuur gesitueerd. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding behorende bij deze toelichting weergegeven.



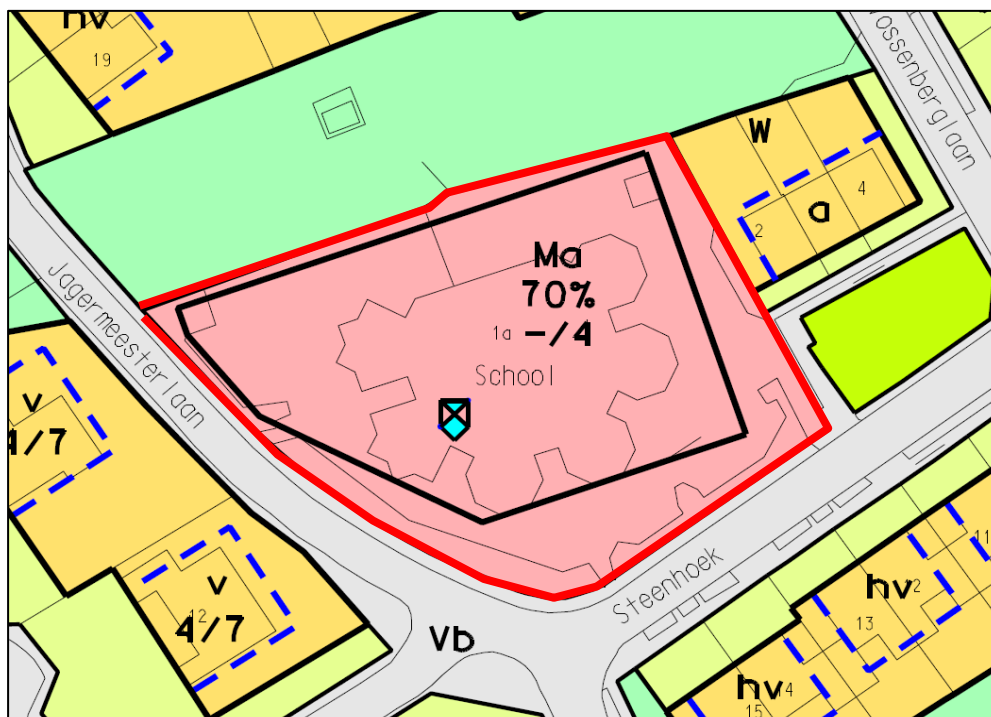
Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdokviewer.pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom 2008', vastgesteld op 24 juni 2008 door de gemeenteraad van Rozendaal. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Maatschappelijke doeleinden - algemeen'.



Uitsnede uit verbeelding van vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kom 2008' met daarop het plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: gemeente Rozendaal)

Maatschappelijke doeleinden - algemeen

De voor 'Maatschappelijke doeleinden - algemeen' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen ten dienste van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en openbare en bijzondere dienstverlening. Verder geldt een ruim bouwvlak, welke voor 70% bebouwd mag worden, is het (inmiddels gesloopte) schoolgebouw aangewezen als monument en geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

De beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Steenhoek 1 past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Om die reden wordt voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

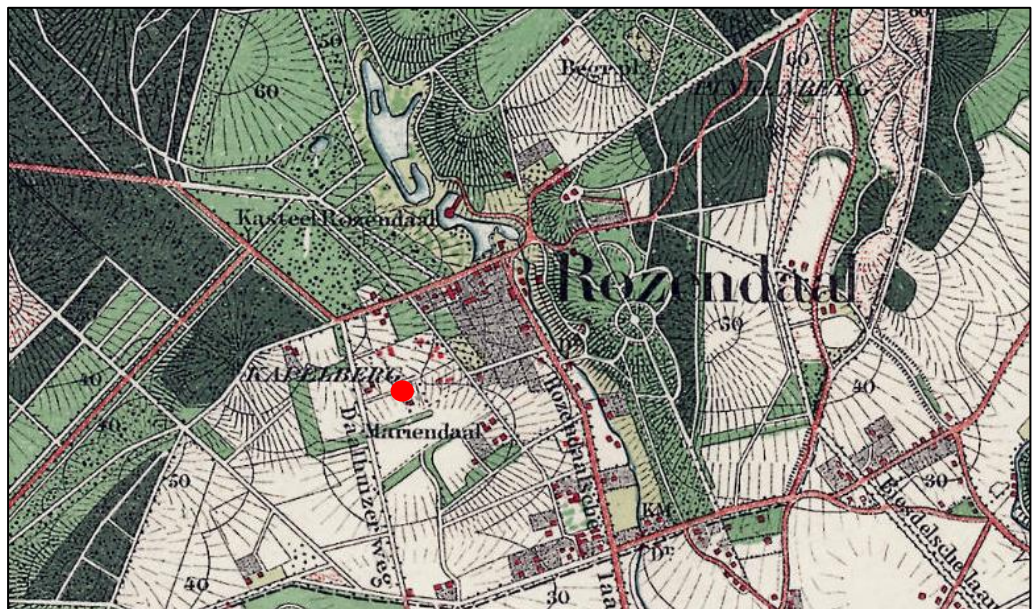
2 Het plan

2.1 Historie

De geschiedenis van Rozendaal is verbonden met de geschiedenis van het kasteel. Het gehele grondgebied dat nu tot de gemeente Rozendaal behoort, vormde eeuwenlang “de heerlijkheid Rosendael”, een situatie die tot omstreeks de Tweede Wereldoorlog duurde. In het reliëfrijke terrein werd rond het jaar 1300 het kasteel Rosendael gesticht.

In de 19^e eeuw bestond de bebouwing van het dorp uit een lint van verspreid staande bebouwing langs de Kerklaan en de Rosendaalselaan. Ook in de 20^{ste} eeuw bestond het dorp Rozendaal hoofdzakelijk uit bebouwing langs de Kerklaan en Rosendaalselaan. Dwars over de glooiende akkers ten westen van de Rosendaalselaan liep de Binnenweg (nu De Genestetlaan), waarvan paden aftakten naar de hier verspreid gelegen - meestal agrarische - bebouwing en naar de waterpompen, die verspreid stonden in het dorp.

Tot 1932 is Rosendael, met het dorp als onderdeel daarvan, één van de laatste landgoederen van Nederland geweest. Vanaf 1932 begonnen de landgoedeigenaren geleidelijk met de verkoop van hun gronden en huizen. Door deze geleidelijke verkoop van gronden aan de gemeente, particulieren en ontwikkelaars startte in het begin van de jaren '50 van de vorige eeuw in Rozendaal ook de planmatige woningbouw. Zo ontstonden de nieuwe naoorlogse wijken als de Leermolensenk, De Del en de Kleiberg en nam het inwoneraantal geleidelijk toe. Het oprichten van de basisschool aan de Steenhoek was hiervan een gevolg. De Rozendaalse samenleving veranderde en de wederzijdse afhankelijkheid tussen kasteel en dorp verdween langzaam.



Historische kaart van Rozendaal uit 1900, met globale aanduiding plangebied (rode punt) bron: topotijdreis.nl

2.2 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Rozendaal, centraal in de kern, omzoomd door de Jagermeesterlaan, de Steenhoek en een groenstructuur. De omgeving wordt gekenmerkt door de woonfunctie, welke veelal in een groene setting voorkomt. De omliggende woningen zijn veelal voorzien van twee lagen met een kap. Er is weinig tot geen sprake van overige functies in de omgeving van het plangebied. De in het verleden gevestigde school viel daarmee zowel qua aard als schaal uit de toon in vergelijking met de directe omgeving.

Plangebied

In het verleden was Dorpsschool Rozendaal gevestigd ter plaatse van het plangebied. De bebouwing van de voormalige basisschool is inmiddels gesloopt en de functie is elders gesitueerd in Rozendaal, te weten aan de Akkerlaan 5, ten zuidwesten van onderhavig plangebied. Het plangebied zelf is momenteel onbebouwd. Navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied

2.3 Toekomstige situatie

Om de inbreidingslocatie een functie te geven die past bij de aard en schaal van de omgeving bestaat het voornemen om hier acht grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren. De woningen zijn beoogd als zeven geschakelde en één vrijstaande woning, allen zonder kap, waarbij zes woningen worden voorzien van een terugliggende tweede laag. De overige twee woningen bestaan uit één volledige bouwlaag. Met deze opbouw wordt gekozen voor een kleinschalig karakter en sluiten de woningen qua massa aan bij de omgeving. Alle woningen krijgen een levensloopbestendig karakter. Dit betekent dat de woningen hun slaap-, bad- en woonkamer op de begane grond hebben.

Voor de toekomstige opzet van het plangebied is gebruik gemaakt van enkele kenmerken uit het verleden als schoollocatie. Het bouwplan de 'Rozenhof' gaat namelijk uit van een collectieve middenruimte, zoals dat ook voor de voormalige basisschool gold. Door in het hart van het plangebied een hofje te realiseren ontstaat een kleinschalige en collectieve identiteit waar toekomstige bewoners elkaar ontmoeten en een gezamenlijke buitenruimte hebben. Deze centrale plek kent een toegankelijk en verbindend karakter en is daarom meer dan de toekomstige ontsluiting van de woningen. De woningen in het plangebied zijn gericht op het collectieve hofje en hebben een voorerf en achtertuintkamerzone. De maximale bouwhoogte bedraagt in de beoogde situatie 7 meter voor de woningen van twee bouwlagen en 4 meter voor de twee woningen van één bouwlaag.

Het plangebied is gedurende de aanwezigheid van de dorpsschool altijd ingericht met groen aan de randen en vormde daardoor een schakel in de bosrijke omgeving van Rozendaal. In de toekomstige situatie wordt de groene omzoming van het plangebied versterkt om het plangebied als groene schakel in de omgeving te behouden en de woningen in het plangebied als het ware 'te gast' te laten zijn in het plangebied. Daarom is voor het plangebied een landschappelijke inpassing¹ opgesteld. Deze landschappelijke inpassing gaat uit van een groene afscherming van het plangebied in de vorm van een beukenhaag en enkele grote bomen. Eén rode beuk aan de zuidzijde van het plangebied geldt hierin als eyecatcher. Het plangebied wordt groen en duurzaam ingericht met kleine bomen, bloemrijke grasborders, berken bosjes, tuinkamerzones en opritten in open verband. De entree van het plangebied is aan de zuidzijde beoogd en kent een meanderend karakter, die door de inritten van de woningen af en toe wordt doorbroken. Zo wordt het geen standaard ontsluitingsweg.



Impressie inrichting perceel Steenhoek 1 te Rozendaal (bron: SAB)

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor de Rozenhof. Zo krijgen de woningen een sedumdak. Verder gaat het niet alleen om het opwekken van duurzame energie, maar ook om duurzaam bouwen, circulariteit, bewustwording en toekomstbe-

¹ SAB (2020). Landschappelijke inpassing Steenhoek, Rozendaal. Projectnummer: 190196.

stendig bouwen. Alle woningen zijn all-electric/gasloos en voldoen aan de voorwaarden van het nul-op-de-meter-keurmerk. Energie wordt opgewerkt met zonnepanelen en warmte met een luchtwaterwarmtepomp. Verder krijgen de woningen onder andere een dik isolatiepakket, vloerverwarming, hoge kierdichting en triple beglazing om de woningen in de winter warm te houden en koel in de zomer. De woningen zijn klimaat neutraal in energiegebruik (EPC lager dan 0). Er zal een app verstrekt worden waarop mensen hun eigen energieverbruik kunnen bijhouden en het energieverbruik wordt nog minimaal één jaar gemonitord en met de bewoners geëvalueerd. Door herbruikbare, demontabele en recyclebare materialen en componenten toe te passen, zal een veranderende woonbehoefte geen extra belasting op het milieu met zich meebrengen. Gestreefd wordt om de woningen voor meer dan 50% circulair te bouwen en waar mogelijk gebruik te maken van bio-based producten.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vrijgekomen inbreidingslocatie ingevuld met woningbouw, die qua aard en schaal aansluit bij de omgeving. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk en functioneel gezien past binnen de kenmerken en karakteristieken zoals die in het plangebied en haar omgeving voorkomen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de te realiseren woningen en de inrichting van het perceel.



Impressie beoogde woningen gezien van bovenaf (bron: Palazzo Architecten)



Impressie beoogde woningen gezien vanaf de beoogde inrit (bron: Palazzo Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) 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 (thans: Natuurnetwerk Nederland), 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 (thans: NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie² blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit maakt dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen. Tevens heeft de gemeenteraad van Rozendaal de wens uitgesproken, ten tijde van de sloop van de school, dat zij de locatie wilt gebruiken voor duurzame nieuwe woningen. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de gemeentelijke ambities. Tevens wordt met de woningen ingezet op het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad van Rozendaal. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

² Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied binnen het intrekgebied ligt. Het plangebied ligt in zijn geheel binnen een intrekgebied. In een bestemmingsplan krijgen intrekgebieden geen bestemming die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas, mogelijk maakt. Onderhavig plan voldoet hieraan en vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Integrale Visie Ruimtelijke Ontwikkeling (2002)*

De 'Integrale Visie Ruimtelijke Ontwikkeling' is een integrale visie voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Rozendaal, zowel voor de kern als het buitengebied. Het behoud van het landschap van de bebouwde kern met zijn kenmerkende open plekken, de lanenstructuur, het beeldbepalende groen en de reliëfrijke omgeving dient bepalend te blijven voor de verdere ontwikkeling van Rozendaal. Het behoud en mogelijke verbetering van de landschappelijke onderlegger geldt als voorwaarde en toetsingskader voor ontwikkeling en beheer. De kwaliteit van de woonbebouwing dient in stand te worden gehouden en waar mogelijk te worden verbeterd. Er is geen sprake van (grootschalige) uitbreiding van Rozendaal, maar alleen van mogelijke inbreidingslocaties.

Toetsing

Onderhavig plan past binnen de kaders van voorgenoemde visie. Een vrijgekomen inbreidingslocatie wordt voorzien van een functie die qua aard en schaal past bij de omgeving. De woningen worden in kenmerkende structuren van Rozendaal ingepast, waarbij een beeldbepalende boom wordt toegevoegd en waar aandacht is voor een groene inrichting, blijken uit de landschappelijke inpassing, waarbij gebruik wordt

gemaakt van verschillende soorten bomen binnen het plangebied, een groene haag, verbijzonderd met grote bomen en waarbij aansluiting is gezocht met omliggend bos. Dit tezamen maakt dat wordt voorzien in een woningbouwplan met een groene uitstraling, passend bij de kenmerken van Rozendaal.

3.3.2 **Ontwikkelvisie Steenhoek**

De gemeente Rozendaal heeft een ontwikkelvisie voor de Steenhoek opgesteld waarin de kaders zijn bepaald om een herontwikkeling van het adres Steenhoek 1 in Rozendaal tot stand te kunnen laten komen. Het doel van deze ontwikkelvisie is het vastleggen van de randvoorwaarden die worden aangehouden bij de selectie van een marktpartij die de ontwikkeling van de locatie Steenhoek verder ter hand neemt. Deze randvoorwaarden hebben enerzijds betrekking op de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Hiervoor is ook een behoefteonderzoek uitgevoerd oor Atrivé, waaruit de volgende conclusies worden getrokken:

- Gezien de laatste ontwikkelingen blijft er een bepaalde lokale kwalitatieve behoefte on vervuld: woningen in het middeldure segment en koopappartementen.
- De cijfers laten zien dat ouderen die op zoek zijn naar een geschikte woning om tot op late leeftijd in te kunnen wonen, door een gebrek aan aanbod in Rozendaal, vaak gedwongen worden om te vertrekken.
- De inbreidingslocatie Steenhoek zou voor deze doelgroep kunnen voorzien in de behoefte wanneer hier een project wordt gerealiseerd zodat de gelegenheid wordt geboden om ook tot op latere leeftijd in de gemeente te kunnen blijven wonen. Dit kan in vorm van (niet traditionele) appartementen maar ook in grondgebonden woningen (lodgewoningen of in de vorm van een hofje).

Ook bevat de ontwikkelvisie programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden:

- Houtwal in ere herstellen.
- Parkeerdruk in de buurt verminderen.
- Woningbouw, passend binnen de behoefte zoals aangegeven in het rapport van Atrivé¹.
- In het gebruik energieneutrale woningen.
- Bebouwing passend in de omgeving, maximaal 2 bouwlagen.
- Indicatief programma 9 appartementen of 8 woningen.
- Woningen/appartementen levensloopbestendig, eisen van Woonkeur.
- Bij de ontwikkeling van de locatie dient het unieke karakter van de locatie tot uitdrukking te komen in de stedenbouwkundige opzet en de architectuur met een eigen identiteit, die zich onderscheidt van de directe omgeving. Het is als het ware de krent in de pap.
- De bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte op de locatie vormen daarom een sterk samenhangend geheel.
- Hergebruik van bestaande opstallen is mogelijk maar vermoedelijk niet realistisch.
- Het ontwerp speelt in op de zichtlijn vanuit het zuiden over Jagermeesterlaan, zonder dat dit te expliciet wordt.
- Inrichting buitenruimte versterkt landschappelijke karakter:
- De houtwal noordelijk langs de locatie wordt hersteld. Dit is geen onderdeel van de opgave van inschrijvers; de Gemeente pakt dit zelf op.
- Gebruik maken van het aanwezige reliëf. Het reliëf kan benut worden om parkeren aan het zicht te onttrekken.

- De maximale bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogtes in de buurt: maximaal twee bouwlagen. Door creatief om te gaan met het maaiveld kan beleefde hoogte worden verlaagd.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt een uitwerking geboden aan de gestelde kaders van de ontwikkelvisie voor de Steenhoek. Het plan voorziet immers een maximaal 8 energie-neutrale levenssloopbestendige woningen in het middeldure segment met maximaal 2 bouwlagen. In het stedenbouwkundig plan is gekozen om het plan in te richten in de vorm van een hofje waarbinnen diverse groene inrichtingsmaatregelen worden getroffen, waaronder de aanleg van een groene haag rondom het plangebied. Deze haag is ook in een landschappelijke inpassing vervat, die juridisch-planologisch in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Verder heeft het erg een kleinschalig, groen en eigentijds karakter. Zo wordt met voorliggend initiatief aangesloten bij de randvoorwaarden uit de ontwikkelvisie.

Conclusie

Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Het plan voorziet in de ontwikkeling van acht woningen binnen de bebouwde kom van Rozendaal. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het totale plangebied is circa 0,29 hectare groot. Hiermee blijft het project ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Conclusie

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling³ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

³ SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Rozendaal, Rozenhof. Projectnummer: 190196.01. 29 januari 2020.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning 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.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is door De Klinker Milieu⁴ een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat er in de grond geen afwijkende waarnemingen gedaan zijn. Zowel in de boven- als de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Het grondwater is op grote diepte aanwezig, waardoor geen grondwateronderzoek noodzakelijk is. Het terrein is daarmee op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Er dient geen nadere beschouwing naar de bodemkwaliteit te worden gedaan.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4.3 Conventionele explosieven

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en/of om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

Toetsing

Om de risico's op het aantreffen binnen het plangebied in kaart te brengen is door de gemeente Rozendaal een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van het geraadpleegde bronmateriaal is onderhavig plangebied enkel verdacht op 'Artilleriebeschietingen na de slag om Arnhem'. Op basis van een luchtfoto uit 1949 (zie navolgende afbeelding) is duidelijk dat het gebied destijds in gebruik was voor agrarische doeleinden.

⁴ De Klinker Milieu (2019). Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740. De Steenhoek Rozendaal. Rapportnummer: K193021. 2 december 2019.



Luchtfoto 1949 met daarop het plangebied globaal rood weergegeven (bron: gemeente Rozendaal)

Het plangebied is naoorlogs bebouwd, waarbij voor de bouw diverse grondroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd, zoals bij het aanleggen van leidingen en kabels en de bouw en sloop van de voormalige school. Op basis hiervan kan de locatie worden aangemerkt als een locatie met een verlaagde kans van aantreffen. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect conventionele explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies in de vorm van woningen. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door SAB⁵. Uit het onderzoek is gebleken dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB niet wordt overschreden door de N785 (wegvak Kerklaan -

⁵ SAB (2019). Akoestisch onderzoek. Rozenhof, Rozendaal. Projectnummer: 190196.01. 29 oktober 2019.

Daalhuizerweg). Ook is de hoogste geluidbelasting als gevolg van omliggende 30 km/uur-wegen (Hertog van Gelrestraat, Jagermeesterlaan, Steenhoek en Vossenberglaan) gelijk of lager dan 48 dB. Het aanvragen van hogere grenswaarden en een onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen niet nodig. Ten aanzien van de Wet geluidhinder doen zich dan ook geen belemmeringen voor. Het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel

van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van acht woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁶ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide

⁶ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied ligt centraal in de kern van Rozendaal. In de omgeving van het plangebied komen geen andere functies voor dan de woonfunctie, waarmee de locatie kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. Tevens ligt het plangebied niet aan hoofdinfrastructuur. Er is in de directe omgeving geen bedrijvigheid aanwezig waaraan in het kader van bedrijven en milieuzonering getoetst dient te worden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

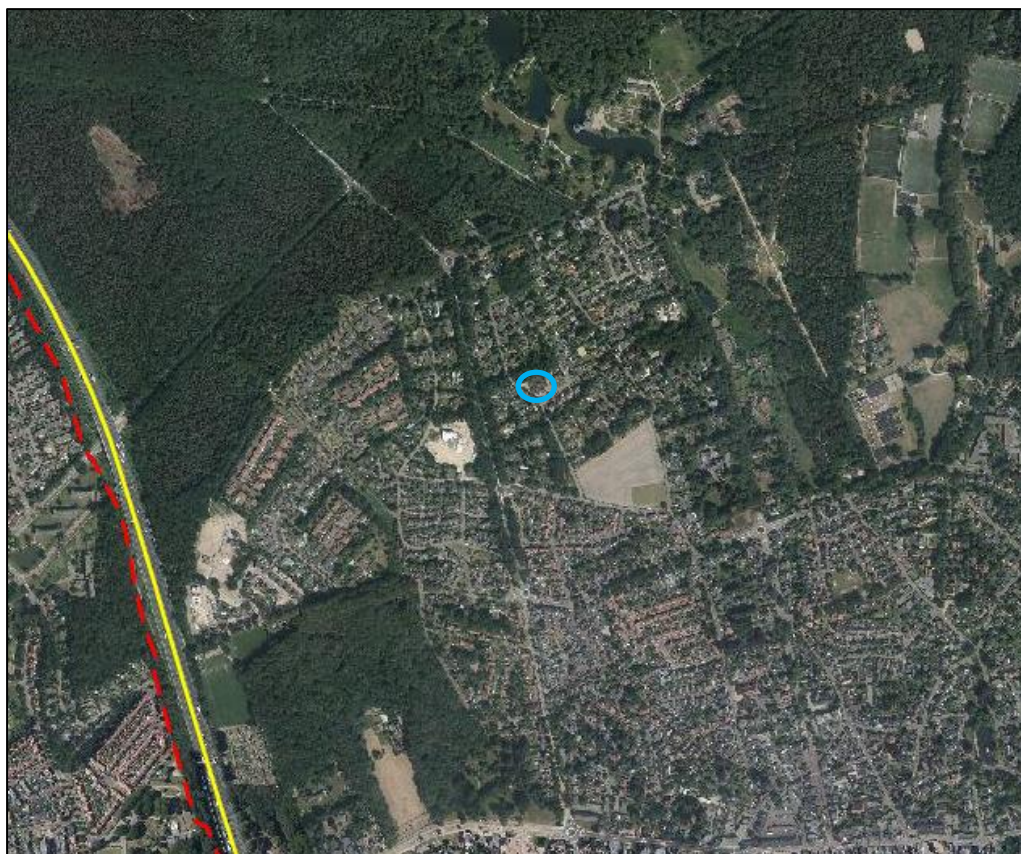
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in een omgeving met enkele risicobronnen. De risicobronnen zijn op basis van de digitale risicokaart geïnventariseerd en weergegeven in navolgende afbeelding.



Uitsnede digitale risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel) bron: risico-kaart.nl

Uit bovenstaande afbeelding volgt dat er twee risicobronnen in een straal van één kilometer rondom het plangebied liggen, te weten een aardgasleiding en de rijksweg A12. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van de aardgasleiding. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van de rijksweg A12, voor de stofcategorie GT4. De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze risicobron buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobron beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Ten aanzien van het groepsrisico van de risicobron dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het gaat om de risicobron waarvan het invloedsgebied tot aan de ontwikkellocatie rijkt. Dit gaat om het invloedsgebied van de volgende risicobron: 'Wegvak G11 - A12'.

De beperkte verantwoording gaat in op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en

- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Scenario's

Het scenario dat hier een rol speelt betreft een ongeluk met toxische vloeistoffen van waaruit een gifwolk kan ontstaan. Hieronder wordt de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van dit scenario besproken. Tevens wordt ingegaan op het aspect zelfredzaamheid.

1 Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

– Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met toxische vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat de toxische vloeistof zich niet kan ontwikkelen tot een toxische wolk. Dit kan door te koelen en/of een waterscherm aan te leggen. Essentieel is daarbij dat de brandweer voor een langere periode voldoende bluswatercapaciteit heeft ter plaatse van het ongeval. De snelheid van het ter plaatse komen is eveneens van groot belang. Aangezien het hier een bestaande autoweg betreft met daarom heen al kwetsbare objecten kan worden verwacht dat bluswater in voldoende mate aanwezig is, tevens zal de bereikbaarheid op orde zijn.

– Inrichting van het gebied om bestrijding te faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid van de ontwikkellocatie en de specifieke risicolocatie cruciaal. De brandweer kan snel via de Haverweg, de Oranjeweg, de N785, de Schout Leermolenstraat, de Hertog van Gelrestraat en de Jagermeesterlaan de ontwikkellocatie bereiken in geval van een calamiteit. De inschatting is dat de brandweer binnen circa 15 minuten aanwezig kan zijn. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit. Op dit punt dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

2 Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een toxische wolk is het binnen schuilen waarbij ramen en deuren kunnen worden gesloten en ventilatie kan worden stilgezet. Binnen de ontwikkellocatie moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met een toxische stof op de weg en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze toxische stof en weten hoe te handelen. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van de toekomstige bewoners. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuings Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Naast binnen schuilen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen weggeleiden. Voor de ontwikkellocatie geldt dat er voldoende mogelijkheden zijn om het perceel te verlaten.

3 Advies Veiligheidsregio

Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). De VGGM heeft op 17 december (kenmerk:191217-0031) het volgende geadviseerd: *Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt daarbij tot een kleine toename van het aantal aanwezigen in de nachturen. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico wordt geen aanleiding gezien om te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid.*

Hieronder een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

A. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dichtbij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen. VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat VGGM adviseert om bij de planuitwerking rekening te houden met de opkomsttijden en bluswatervoorzieningen (op bouwplanniveau) en rekening te houden met de handreiking Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid van brandweer Nederland (november 2012).

B. Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol. Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Karstraat te ontvluchten. Verder zal het advies van de VGGM besproken worden met de initiatiefnemer. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toe-

komst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschapbeleid - Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Rijn en IJssel

Dit waterbeheerplan is vastgesteld in november 2015 en vervangt het Waterbeheerplan 2010-2015. In dit waterbeheerplan beschrijft het waterschap Rijn en IJssel op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden: het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Watertoets

Om de waterhuishoudkundige gevolgen van het bouwplan in beeld te brengen is gebruik gemaakt van de watertoets. Voor de watertoets is de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel aangewend. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met, een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Als op één of meer vragen per waterthema 'ja' wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. Bevinden zich in of nabij het plangebied natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁷ onderzocht of beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijke negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied Veluwe ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Veluwe is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom zijn stikstofberekeningen in AERIUS uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Uit de berekeningen volgt dat er met de ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door de ontwikkeling zijn daarmee uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen van stikstofdepositie, in de vorm van een passende beoordeling, is niet noodzakelijk. Ook een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quick scan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Nestplaatsen van vogelsoorten waarvan het nest jaarrond is beschermd worden niet verwacht. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig en de bescherming van deze soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

⁷ SAB (2020). Quick scan natuur, Rozenhof, Rozendaal. Projectnummer: 190196.01. 9 januari 2020.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Archeologie

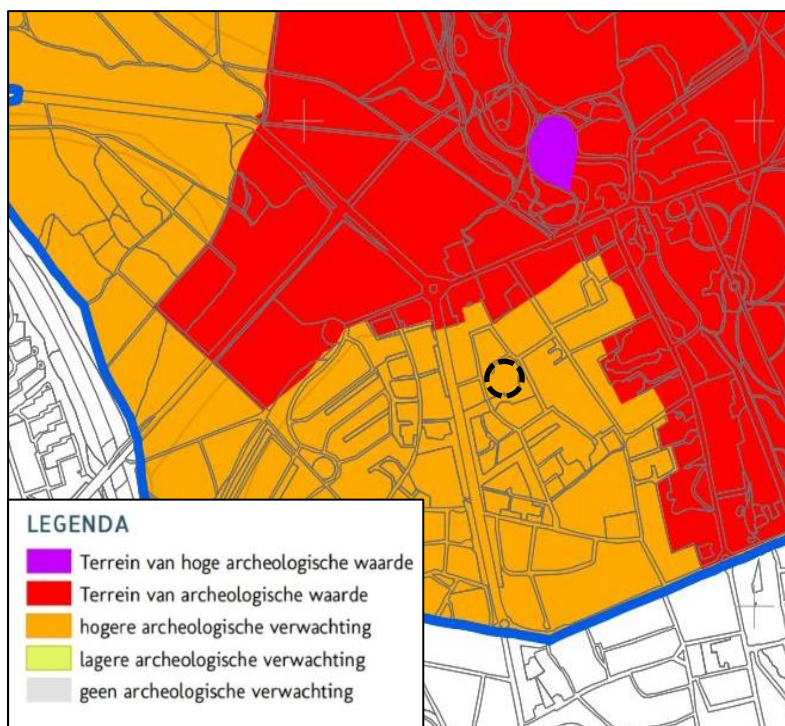
Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Raadpleging van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (zie navolgende uitsnede) wijst uit dat het plangebied een hogere archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht geldt vanaf 750 m². Gelet op de grootte van het plangebied wordt deze onderzoeksgrens worden overschreden. Daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van karterend booronderzoek⁸, waaruit volgt dat er geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor een archeologische vindplaats. Archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

⁸ Bureau voor Archeologie (2019). Steenhoek, Rozendaal, gemeente Rozendaal: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende en karterende fase. ISSN: 2214-6687. 14 november 2019.



Uitsnede archeologische beleidskaart met daarop het plangebied globaal in zwart aangegeven (Bron: gemeente Rozendaal).

Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet uit 2015. In dit geval dient contact opgenomen te worden met de gemeente Rozendaal en/of de regioarcheoloog.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

In of rondom het plangebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Onderhavige ontwikkeling sluit qua aard en omvang aan bij de omgeving. Ook blijven aanwezige structuren gehandhaafd, waardoor er geen sprake zal zijn van eventuele aantasting van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende functie toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het plangebied in het midden van een woonomgeving van de kern Rozendaal ligt, wordt gesteld dat de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden kunnen worden. De gemeente Rozendaal wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van verstedelijking gezien als 'weinig stedelijk gebied'. Voor de ontwikkeling van 7 geschakelde en één vrijstaande woning levert dat de volgende verkeersgeneratie op:

	Geschakelde woningen (7)	Vrijstaande woningen (1)	Totaal
Minimaal	$7,0 \times 7 = 49,0$	$7,8 \times 1 = 7,8$	56,8
Maximaal	$7,8 \times 7 = 54,6$	$8,6 \times 1 = 8,6$	63,2

Gemiddeld gezien zullen circa 60 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Steenhoek.

Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen hanteert het CROW eveneens kencijfers. Wederom worden de kencijfers aangehouden voor 'weinig stedelijk gebied' egesn 'rest bebouwde kom' aangehouden. Hieruit volgt de volgende parkeerbehoefte:

	Geschakelde woningen (7)	Vrijstaande woningen (1)	Totaal
Minimaal	$1,6 \times 7 = 11,2$	$1,9 \times 1 = 1,9$	13,1
Maximaal	$2,4 \times 7 = 16,8$	$2,7 \times 1 = 2,7$	19,5

Voor de totale ontwikkeling geldt een parkeerbehoefte van maximaal 20 parkeerplaatsen (naar boven afgerond). Parkeren zal op eigen terrein gebeuren. Daarvoor is voldoende ruimte in het plangebied. De parkeernormen van het CROW zijn in de regels van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect parkeren voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

De aspect verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

⁹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

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:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 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 (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

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 Erfgoedwet, 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 verbeelding 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 verbeelding 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 Hoofdstukindeling 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 regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot 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 bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 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 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 bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen. Voor de aan huis gebonden beroepen zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. Ook zijn parkeer-, groen-, water-, speel- en nutsvoorzieningen binnen het plangebied toegestaan. Dit geldt ook voor wegen, straten, wandel- en fietspaden. Er zijn maximaal acht woningen in het plangebied toegestaan, waarvan maximaal zeven aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Ieder bouwperceel heeft een bebouwingspercentage van maximaal 60%.

Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen enkel worden opgericht binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij tevens geldt dat de voorgevel van een hoofdgebouw in de richting van de aanduiding 'gevellijn' moet worden gebouwd. Zo wordt geborgd dat alle woningen met hun voorzijde aan de collectieve binnenruimte worden gebouwd. Het bouwvlak bevindt zich aan de west-, zuid- en oostzijde 3 meter van de plangrens, zodat er geen gebouwen direct aan de erfrens gerealiseerd kunnen worden en de groene omzoming van het plangebied verzekerd wordt. De maximale bouwhoogte bedraagt 4 of 7 meter en is tevens aangegeven op de verbeelding. Zo wordt geborgd dat maximaal 6 van de 8 woningen in het plangebied worden voorzien van een tweede bouwlaag in de vorm van een opbouw. Verder is in de regels vastgelegd dat een tweede bouwlaag een oppervlakte van maximaal 50 m² mag hebben.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn specifieke bouwregels opgenomen, evenals voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 25 m². Hierbij moet rekening worden gehouden met het eerder genoemde maximum bebouwingspercentage van 60% per bouwperceel.

Tot slot is ook een voorwaardelijke verplichting voor het plan opgenomen. Via deze voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van landschapsinrichtingsmaatregelen geborgd. De maatregelen zijn de aanleg en instandhouding van een rode beuk en een beukenhaag rondom het plangebied en terug te vinden in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen. Binnen de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de beoogde gebouwen binnen de bestemming 'Woongebied' niet in gebruik genomen mogen worden zonder de aanleg én instandhouding van de beschreven inrichtingsmaatregelen. Van dit 'strijdige gebruik' kan worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders. Voorwaarde hiervoor is dat binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning binnen het plangebied de aanleg en

instandhouding van de maatregelen is uitgevoerd. Via deze regeling wordt een goede landschappelijke inpassing van het plangebied verzekerd. De aanleg en instandhouding van de beukenhaag en rode beuk zullen ook contractueel worden vastgelegd.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform de kencijfers uit het CROW. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.