

bestemmingsplan

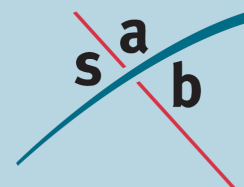
De Ploen Zuid 2^{de} fase terp 4/Walnoten

gemeente Duiven

17 december 2012

projectnummer 120306

NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD005-VS01



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	HET PLANGEBIED	1
1.3	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	LEESWIJZER	3
2	HET PLAN	4
2.1	FASERING	4
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	4
2.3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE PLOEN - ZUID	5
2.4	TERP 4 (HET PLANGEBIED)	7
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	12
3.1	BELEID	12
3.2	MILIEU	19
3.3	WATER	24
3.4	FLORA EN FAUNA	27
3.5	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	28
3.6	VERKEER EN PARKEREN	30
3.7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
3.8	HANDHAVING	31
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	33
4.1	ALGEMEEN	33
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	35
5	PROCEDURE	37
5.1	VOORBEREIDING	37
5.2	WETTELIJKE PROCEDURE	37

BIJLAGEN (SEPARAAT)

- *Bijlage 1: Besluit college van raad d.d. 17 december 2012*
- *Bijlage 2: Omgevingsvergunning*
- *Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek plangebied Ploen-Zuid, Witteveen+Bos, 25 juni 2007*
- *Bijlage 4: Actualiserend bodemonderzoek terp 4/Walnoten plangebied Ploen-Zuid, Witteveen+Bos, 4 mei 2012*
- *Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwbouw nabij de Ploen te Duiven, DGMR, 11 juli 2012*
- *Bijlage 6: Quick scan Ploen, terp 4 Duiven, Foreest Groen Consult, 11 mei 2012*
- *Bijlage 7: Ontheffing flora- en faunawet 27 januari 2004*
- *Bijlage 8: Ontheffing flora- en faunawet 10 februari 2009*
- *Bijlage 9: Notitie externe veiligheid*
- *Bijlage 10: Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven, 29 januari 2009*
- *Bijlage 11: Advies archeologische monumentenzorg, 16 juli 2009*

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In 2003 is het bestemmingsplan "De Ploen-Zuid" vastgesteld om de woningbouwlocatie De Ploen Zuid aan de noordrand van de kern Duiven mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in woningbouw verdeeld over 6 terpen. De uitvoering van de wijk De Ploen Zuid gebeurt in fasen. De 1^{ste} fase voor de bouw van circa 136 woningen op de terpen 1 t/m 3 is grotendeels al gerealiseerd. Voor de 2^{de} fase is een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp opgesteld in hetzelfde handschrift als de 1^{ste} fase. In deze 2^{de} fase worden de terpen 4, 5 en 6 ter uitvoering gebracht. Voor de terpen 5 en 6 is inmiddels een planologische procedure gevoerd om woningbouw mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningbouw en bijbehorende voorzieningen op terp 4.

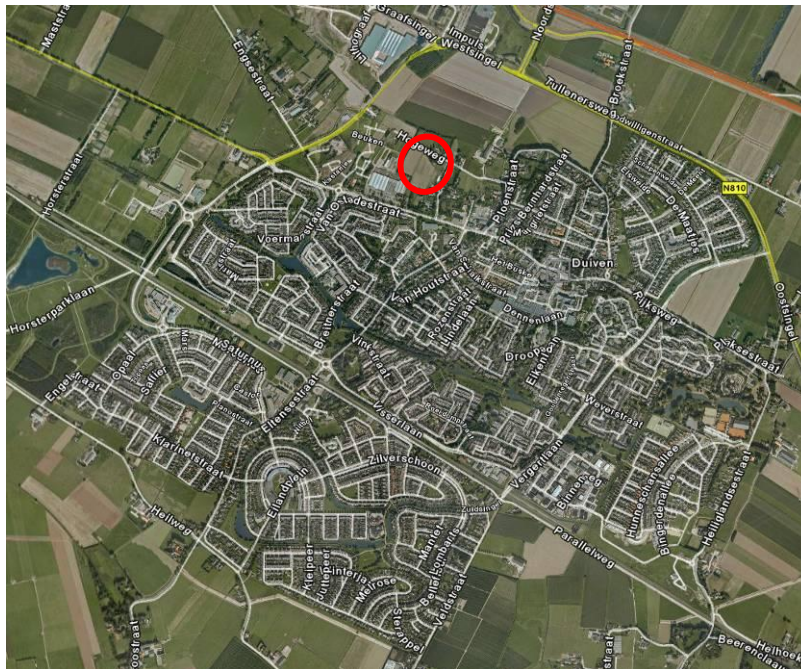
Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp voor terp 4 is vast komen te staan dat het geldende bestemmingsplan De Ploen Zuid niet voldoet om een planologisch kader te bieden voor deze terp. De inrichting en het programma voor terp 4 wijken van het geldende bestemmingsplan af. Op grond van de onderstaande redenen bestaat aanleiding om het geldende bestemmingsplan te herzien:

- bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor terp 4 is aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen in de directe omgeving. De zichtlijnen worden bijvoorbeeld op een andere wijze gerealiseerd en de verkeersstructuur is gewijzigd. Mede hierdoor past het ontwerp niet geheel binnen de bestemmingsvlakken en voorschriften;
- de woningen worden voor een klein deel buiten het bestemmingsvlak van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd. Daar staat tegenover dat op andere plaatsen ruimer binnen het bestemmingsvlak wordt gebleven dan in het geldende bestemmingsplan voorzien;
- Er is bij aaneengebouwde woningen sprake van een kleinere afstand tot de zijdelingse en voorste perceelgrens dan in het geldende bestemmingsplan is voorgeschreven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de nieuwe planologische regeling voor een deel van de 2^{de} fase, te weten terp 4. Uitgangspunt voor onderhavig bestemmingsplan is dat zoveel als mogelijk is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan voor de gehele wijk De Ploen Zuid.

1.2 HET PLANGEBIED

Dit bestemmingsplan betreft het noordwestelijke deel van de 2^{de} fase van de wijk De Ploen Zuid, ter plaatse van terp 4, alsmede één bestaande woning op de terp en de onbebouwde ruimte rondom de terp. Het plangebied ligt ten noorden van de bestaande bebouwing van Duiven. De plangrens bestaat in het noorden uit de Hogeweg, in het oosten door de bebouwing van terp 6, in het zuiden door de bebouwing van terp 5 en in het westen door De Ploen Zuid fase 1 (westelijk deel). De luchtfoto op de volgende pagina toont de globale ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan in Duiven. Paragraaf 2.1 bevat een kaartje met de ligging van het plangebied ten opzichte van fase 1 van De Ploen Zuid. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de exacte begrenzing van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied in Duiven

1.3 HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt onderdeel uit van het geldende bestemmingsplan "De Ploen-Zuid". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Duiven op 17 februari 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 september 2003 (nr. RE2003.26992). Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- 1 Wonen I;
- 2 Wonen II;
- 3 Groen.

De bestemming "Wonen I" geldt specifiek voor bestaande vrijstaande woningen aan de Rijksweg. De bouwregels uit het bestemmingsplan zijn afgestemd op de bestaande bebouwing.



Kaartfragment geldend bestemmingsplan

De bestemming "Wonen II" geldt voor nieuwe woningen. Bij deze bestemming is een bouwvlak met een bebouwingspercentage en maten voor bebouwing opgenomen. Het deel van deze bestemming dat voor het plangebied geldt, is bedoeld voor laagbouw met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 7 m en 10 m. Op twee plaatsen is hoogbouw in de vorm van appartementen toegestaan. Naast de woonfunctie zijn ook andere functies als ontsluiting, parkeren en groen toegestaan.

De bestemming "Groen" is opgenomen voor de openbare ruimte die de terpen met (woon)bebouwing van elkaar scheidt. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor onder andere plantsoenen, groenstroken, voet- en fietspaden, water(lopen) en uitritten. Daarnaast is in de op de plankaart aangegeven gebieden medegebruik voor woondoeleinden en een speelterrein toegestaan.

strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan voor terp 4 is op diverse punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. De grootste afwijking betreft een geringe verruiming van de woonbestemming op een aantal plekken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waar tegenover staat dat de nieuwe woonbestemming op sommige plekken kleiner is dan in het vigerende bestemmingsplan. De zichtlijnen zoals op de kaart aangegeven zijn, worden niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan vanwege de nieuwe plansystematiek. In het stedenbouwkundig ontwerp voor de 2^{de} fase, dat in paragraaf 2.4.1 wordt beschreven, is echter wel rekening gehouden met de realisatie van zichtlijnen. In paragraaf 2.4.1 is tevens de onderbouwing voor de afwijking van het stedenbouwkundige concept voor De Ploen Zuid opgenomen.

1.4 LEESWIJZER

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan, waarin de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied wordt beschreven. De toekomstige inrichting van het plangebied wordt beschreven aan de hand van het stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer, economische uitvoerbaarheid en handhaving. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de regels. Hoofdstuk 5 geeft tot slot aan wat de resultaten van de procedure zijn.

2 HET PLAN

2.1 FASERING

De locatie De Ploen Zuid wordt in verschillende fasen ontwikkeld. Voor fase 1, bestaande uit de terpen 1 t/m 3, is het stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt tot concrete bouwplannen. De woningbouw in de 1^{ste} fase is voltooid. Fase 1 is op basis van het geldende bestemmingsplan De "Ploen-Zuid" uit 2003 gerealiseerd.

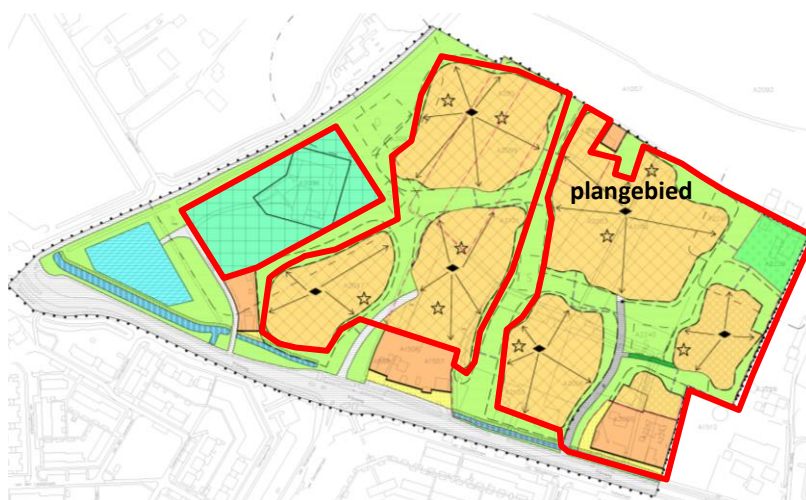
Voor fase 2 is door MTD Landschapsarchitecten een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp opgesteld (2010). Dit document stelt uitgangspunten voor de 2^{de} fase, bestaande uit de terpen 4 t/m 6 en enkele particuliere ontwikkelingen. Het ontwerp dat voor fase 2 is opgesteld, past grotendeels in het geldende bestemmingsplan. Enkele ondergeschikte onderdelen passen niet, waarvoor derhalve een separate procedure moet worden doorlopen.

Voor het noordelijke deel van fase 2, ter plaatse van terp 4, voorziet onderhavig bestemmingsplan in een planologisch passende regeling. In paragraaf 2.4.1 wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundige ontwerp en het landschappelijke ontwerp.

Fase 3 betreft het perceel Rijksweg 3c te Duiven en ligt in het zuidwesten van De Ploen Zuid. Voor dit perceel is sprake van een functiewijziging naar wonen.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

De omgeving van het projectgebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied. De omringende terpen 5 en 6, alsmede fase 1, zijn inmiddels gebouwd. Het plangebied is momenteel grotendeels onbebouwd.



Overzicht fasen De Ploen-Zuid met globaal de gebiedsbegrenzing van de fasen



Luchtfoto (bron: provincie Gelderland) met globale ligging projectgebied

2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE PLOEN - ZUID

Het plangebied maakt onderdeel uit van de gehele wijk De Ploen Zuid. In deze paragraaf volgt een beschrijving van het gehele plan voor De Ploen Zuid, zoals dat in het bestemmingsplan uit 2003 is beoogd. De tekst is gebaseerd op de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan en samengevat. In paragraaf 2.4 wordt specifiek ingezoomd op het plangebied, het noordelijke deel van fase 2.

algemeen

In het stedenbouwkundig plan voor de gehele wijk De Ploen Zuid is aangesloten bij de huidige landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken. Dit wordt gekenmerkt door hoogteverschillen (terpen). Een van de uitgangspunten voor het ontwerp vormde de wens om zichtlijnen vanaf de Rijksweg naar het achterliggende landschap zoveel mogelijk te behouden.

De Ploen Zuid biedt plaats aan maximaal 300 woningen. Deze woningen zijn verdeeld over een zestal terpen. Een zevende terp krijgt een woon- en werkfunctie. Op iedere terp wordt een zodanige verdeling van verschillende woningtypen en van koop- en huurwoningen in verschillende prijs categorieën gerealiseerd dat deze verdeling een weerspiegeling vormt van de maatschappij.

randvoorwaarden

De volgende randvoorwaarden hebben als uitgangspunt gediend voor het stedenbouwkundige ontwerp en het bestemmingsplan "De Ploen-Zuid" uit 2003:

- het Structuurplan Duiven 1999;
- de haalbaarheidsstudie voor De Ploen Zuid;

- de differentiatieafspraken die gelden in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- het Pakket Duurzame Stedebouw in het KAN;
- het Kwaliteitshandvest KAN en de Beleidsnota Wonen;
- archeologie.

bebouwing

Om aan te sluiten bij het huidige karakteristieke rivierduinlandschap is voor de ontwikkeling van De Ploen Zuid een terpenstructuur gehanteerd. Tussen de terpen loopt het kleinschalige landschap door. De woningbouw is zodanig op de locatie ingepast dat zo weinig mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het landschap. De groene, lager gelegen zones vormen eveneens de zichtlijnen vanaf de Rijksweg naar het achtergelegen landelijk gebied. De bebouwing is vormgegeven in een terpenstructuur waardoor voldoende ruimte overblijft om de beoogde zichtlijnen te creëren.

ontsluiting en parkeren

Vanaf de Rijksweg worden de terpen ontsloten middels twee ontsluitingswegen in noordelijke richting. Ten behoeve van calamiteiten is een verbinding gelegd tussen de twee noordelijke terpen, zodat de ontsluitingswegen met elkaar verbonden zijn.

In het stedenbouwkundig ontwerp is tevens sprake van een lagere orde wegen ten behoeve van langzaam verkeer, die over alle terpen leiden en die de terpen met elkaar verbinden. Tenslotte worden een aantal wandelpaden aangelegd die met name gelegen zijn in de groenzones.

Voor wat betreft het parkeren is uitgegaan van de realisatie van 300 woningen en 1,5 parkeerplaatsen per woning, waardoor in totaal moet worden voorzien in 450 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein en deels in clusters in de openbare ruimte aangelegd.

groen en water

De basis voor de groenstructuur wordt gevormd door de bomenrijen langs de Rijksweg en de iets verhoogd liggende structuur van de terpen en de toegangswegen. Tussen de terpen ligt de groene landschappelijke ruimte. De groene ruimten, die in noord-zuid richting zijn gelegen, vormen de zichtassen tussen de Rijksweg en het ten noorden van De Ploen Zuid liggende landschap. Deze ruimte kent dan ook een open structuur. De open ruimten dragen bij aan de ontwatering van het gebied door middel van infiltratievelden. Deze infiltratievelden worden verbonden met de A-watgang langs de Rijksweg.

beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan voor De Ploen Zuid 2^{de} fase geeft richtlijnen ter bevordering van de beoogde ruimtelijke kwaliteit in de toekomstige wijk. In het beeldkwaliteitplan zijn uitspraken gedaan over onder meer de afmeting, grootte en situering van bouwmassa's, de onderlinge afstemming van woningbouwtypen, een globale aanduiding voor materialisering en kleurstelling, de inrichting van de openbare ruimte, de overgang van privé- naar openbaar terrein en de overgang van hoog naar laag terrein.

Het beeldkwaliteitplan is door de gemeenteraad vastgesteld en heeft een formele juridische status. Het beeldkwaliteitplan is een kwalitatieve aanvulling op het bestemmingsplan en hiermee een toetsingskader bij de welstandsbeoordeling van concrete bouwplannen voor De Ploen Zuid.

2.4 TERP 4 (HET PLANGEBIED)

Voor fase 2 is door MTD Landschapsarchitecten een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp opgesteld.¹ Dit plan vormt de belangrijkste onderbouwing voor de stedenbouwkundige opzet van het plangebied. In paragraaf 2.4.1 is het stedenbouwkundige plan beschreven. In paragraaf 2.4.2 wordt specifiek beschreven wat in het plangebied zelf wordt gerealiseerd. Het voor fase 2 opgestelde stedenbouwkundige ontwerp is op onderdelen later enigszins gewijzigd², daar waar het terp 4 (het plangebied) betreft. De wijzigingen worden in paragraaf 2.4.2 toegelicht. Voor de tweede fase is tevens een nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld, welke het toetsingskader vormt voor terp 4.

2.4.1 *stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp De Ploen Zuid 2^{de} fase*

hoofdpunten ontwerp

In het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp zijn binnen de bestemmingsplancontouren de terpen 4 en 5 vormgegeven, welke naadloos aansluiten op de maat en schaal van de 1^{ste} fase, de directe nabijheid van de ontsluitingsweg en de relatief onafhankelijke vrije ligging ten opzichte van het open wadigebied.

De opbouw van de terpen 4 en 5 is georganiseerd rond een brink, die de centrale ontmoetingsplek van de terp is. Om deze brink zijn de rijenwoningen geplaatst die door hun wandvorming een besloten en intieme plek creëren. Het appartementencomplex is ook onderdeel van de compositie rond de brink.

Op een niveau lager bevinden zich de veelal twee-onder-één kappers en vrijstaande woningen. Voor de oostzijde van fase 2, ten oosten van de terpen 4 en 5, is een lineaire ruimtelijke structuur vormgegeven. Verder verbindt de ontsluitingsweg zo de vier afzonderlijke gebieden.



Stedenbouwkundig plan fase 2 , met genummerde terpen en de genummerde privé-kavels aan de Hogeweg (A) en de Rijksweg (B), 2007

bron: MTD Landschapsarchitecten

¹ Stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp De Ploen Duiven, MTD Landschapsarchitecten, februari 2008
² Stedenbouwkundig ontwerp terp 4, MTD Landschapsarchitecten, 2010

De geplande terp 6 is hiervan duidelijk afwijkend gezien de beperkte afmetingen en vorm, de gefixeerde positie aan twee achterkanten, de lange afstand tot de centrale ontsluitingsweg en de noodzakelijke integratie van twee particuliere ontwikkelingen ten noorden en ten zuiden van de terp. Ook landschappelijk gezien maakt terp 6 onderdeel uit van een andere landschappelijke structuur. Terp 6 ligt in een lineair slagenlandschap, terwijl terpen 1 t/m 5 als vrije terpen in een open weidelandschap kunnen worden vormgegeven. Een lange ontsluitingsweg die naadloos is verankerd in deze context is daarvan ruimtelijk en functioneel een logisch vervolg. Door deze lineaire structuur wordt de samenhang van de vier programmatisch afzonderlijke ontwikkelingen bijzonder relevant. Door terp 6 niet als terp te behandelen, maar een passend ontwerp hiervoor te maken ontstaan ruimtelijk en functioneel mogelijkheden om de vier initiatieven te verenigen in één plan.

De afbeelding op de vorige pagina bevat een overzicht van de terpen uit de tweede fase waarin ook de privé-kavels aan de Rijksweg en de Hogeweg zijn opgenomen. De inrichting van deze kavels is op basis van nadere afspraken met de eigenaren nader gedetailleerd. De inrichting zoals voorgesteld in de bijgevoegde afbeelding komt derhalve niet overeen met de nader gedetailleerde inrichtingsmogelijkheden voor de privé-kavels. Op het privé-kavel A aan de Hogeweg zijn twee vrijstaande woningen mogelijk. Op het privé-kavel B aan de Rijksweg is de bestaande woning Rijksweg 11a ingepast en zijn ter plaatse van de bestaande woning Rijksweg 13a één vrijstaande of één twee dubbele woningen toegestaan. Noordelijk van dit privé-kavel is ruimte voor zes dubbele woningen en één vrijstaande woning.

bomen, hagen en wadi

De informele setting van de terpen wordt mede bepaald door de structuur van solitaire bomen, boomgroepen, hagen en de landschappelijke zone met de wadi. De bomen op de brink zijn groot van omvang bij aanplant zodat bij oplevering gelijk een intieme sfeer ontstaat. De bomen op de terpen worden op het openbare terrein aangeplant om de duurzaamheid te kunnen garanderen. Door een verspreide plaatsing wordt de groene sfeer benadrukt. Solitaire en kleine boomgroepen worden vooral op de grastaluds aangeplant om daarmee de grens met de landschappelijke zone te markeren. De bomen in de landschappelijke zone zijn soorten die passend zijn in een drassige omgeving en daarbij afwijkend van de bomen op de terpen. Het grote verschil tussen terpen 4 en 5 en oostzijde is de laanvormige beplanting als ruimtelijke structuurdrager in plaats van de brinken. De hagen bevinden zich als erfscheiding tussen de privé-kavels en op de achtergrens. Zo wordt door de consequente groene erfscheidingen een eenduidige sfeer bewerkstelligd en draagt de lijnvoering bij aan de variatie en opbouw van de terp.

De landschappelijke zone wordt vooral bepaald door de waterbergende functie. Dit ondersteunt tevens de wens het gebied op enkele boomgroepen na leeg te houden zodat er ruimte en ruimtelijkheid ontstaat tussen de terpen. Doel is dat er een vrij en toegankelijk openbaar gebied ontstaat met sport- en speelgelegenheden.

woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de 2^{de} fase, is een afgeleide van de 1^{ste} fase. De verdeling van woningen ondersteunt de opbouw van de terp en veronderstelt de natuurlijke variatie en samenstelling van de buurtschappen die de terpen vormen. Rond de brinken zijn de rijenwoningen geconcentreerd, welke in de huursector of koopsector kunnen worden uitgevoerd. Ook een verschil in een smallere en bredere beukmaat voor

levensloopbestendige woningen of seniorenwoningen is hier mogelijk. De ring van woningen zijn de twee-onder-een kappers en vrijstaande woningen die door de oriëntatie en richting een vrijere setting hebben. De woningen zijn georganiseerd rond smalle korte straten die uitkomen in het open tussengebied. Zo ontstaat door de grootte van de rijen en de solitaire woningen, de compositie van de blokken en kappenstructuur een driedimensionaal ontwerp.

verkeersstructuur en parkeerbalans

De hiërarchie van wegen geeft een helder onderscheid tussen doorgaande bewegingen en bestemmingsverkeer. De centrale rondweg inclusief vrijliggend fietspad heeft een solitaire ligging zodat het de woonkwaliteit op de terpen niet beïnvloedt en een efficiënte verkeersafwikkeling mogelijk maakt. De wegen op de terp zijn van gelijke orde en als zodanig ook gematerialiseerd. De smalle wegen en eenduidige bestrating zorgt ervoor dat de automobilist te gast is en de verblijfskwaliteit wordt verbeterd. Vanuit de brinken vormen deze korte doodlopende straten vormgegeven die door de ontsluiting van maximaal vier woningen een echte woonstraat vormen. Dat maakt de dimensionering van inritten een belangrijk onderdeel van de routing van de auto's in de straten. Verder ligt rondom de terpen een ossenpad die als functie heeft de achtertuinen te ontsluiten en het openbaar gebied toegankelijk te maken.



Kaart met verkeersstructuur fase 2, 2007

bron: MTD Landschapsarchitecten

Om te voorkomen dat geparkeerde auto's een overheersend straatbeeld opleveren is ervoor gekozen compacte parkeerstrips te maken in de zijstraten. Ook de concentratie rond de appartementencomplexen zorgt voor een beperking van het aantal verkeersbewegingen. Voor de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen wordt verondersteld dat er een garage met opstelplek kan worden gerealiseerd. Op de brinken en in de straten wordt expliciet niet geparkeerd in de berm. De inrichting van de openbare ruimte zou dit ook onmogelijk moeten maken.

openbare ruimte en materialisering

Tijdens het ontwerp van de 1^{ste} fase is alles in het werk gezet om de typische sfeer van de drie terpen vorm te geven. De inrichting van de openbare ruimte kent een maximaal hoogteverschil, smalle wegen, wandelpaden rondom de terp, authentieke klinkerbestrating, een groene hagensfeer, een leeg grasland en voldoende parkeergelegenheid aan de randen van de terp. Voor het ontwerp van de 2^{de} fase wordt dezelfde kwaliteit als in de 1^{ste} fase nagestreefd, waarbij elke terp ook weer een eigen typische sfeer krijgt.

De brink is de plek op de terp waar mensen elkaar ontmoeten, gespeeld kan worden of activiteiten worden georganiseerd. Om ervoor te zorgen dat de ruimte ook uitnodigend werkt, zijn de voortuinen van de rijenwoningen in de 1^{ste} fase ingericht met grindverharding en enkele banken. Met respect voor het privé-eigendom ontstaat hierdoor een open en vriendelijke sfeer op de brink.

Om de terpen als onafhankelijke woonheuvels te herkennen zijn, in het open grasland slechts enkele boomgroepen geplaatst in combinatie met de bestaande bomen. Ook het maken van wandelpaden of speelvoorzieningen wordt zoveel mogelijk beperkt om een vrij gebruik als recreatief wandel- en speelgebied mogelijk te maken.

De hagen bepalen het groene en informele karakter van de terpen. In combinatie met de bomen zijn ze beeldbepalend en zorgen voor een vitale en intieme sfeer. Het uniforme gebruik van de hagen zorgt ervoor dat elke tuin aan alle zijden groen kleurt. Om dit ook voor de toekomst te garanderen, is een aantal voorwaarden opgesteld voor het beheer en onderhoud. De hagen tussen de verschillende tuinen zijn ligusterhagen (hoogte 1.80 meter) die in alle seizoenen hun groene blad houden en daarmee de privacy garandeert. Door het hoogteverschil aan de rand van de terp kan de beukenhaag lager blijven (hoogte 1.00 meter) om een vrij uitzicht vanaf de woning mogelijk te maken. De hagen in de voortuinen zijn ook lager en zorgen ervoor dat niet in de straten kan worden geparkeerd. Met een collectieve inzet en verantwoordelijkheid wordt de natuurlijke ruimtelijke sfeer hiermee verzekerd.

2.4.2 *het plangebied van dit bestemmingsplan: terp 4*

De hoofdlijnen voor de inrichting van het plangebied zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat in paragraaf 2.4.1 is beschreven. In deze paragraaf volgt daarom een beperkte toelichting van de stedenbouwkundige opzet en een uitwerking van het woningbouwprogramma, specifiek voor terp 4. Het specifiek voor terp 4 gemaakte stedenbouwkundige plan wijkt op ondergeschikte onderdelen van de hoofdopzet voor de tweede fase af. Het stedenbouwkundige plan, dat aan de basis heeft gelegen van voorliggend bestemmingsplan, wordt getoond op de volgende pagina. Het betreft nadrukkelijk een inrichtingssuggestie.

stedenbouwkundige opzet

De zichtlijnen komen terug in het verlengde van de straten die de brink begrenzen, alsmede door de doorzichten die vanaf de straat ontstaan. De brink wordt begrensd door een bebouwingsmassa op de kop. Naar de randen van het plangebied neemt de bebouwingsdichtheid af en komen meer dubbele en vrijstaande woningen voor. De twee- en één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn zoveel mogelijk aan de rand van de terp beoogd, zodat ze zorgen voor een overgang van het terpenlandschap naar de omringende openbare ruimte.

De toegelaten hoogte van de grondgebonden woningen is afgestemd op hetgeen reeds was toegestaan in het bestemmingsplan uit 2003. De goothoogte bedraagt maximaal 7 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

In het navolgende is een mogelijke inrichting van het plangebied weergegeven. In de paragraaf hierna is de bandbreedte binnen het woningbouwprogramma toegelicht.



Inrichtingssuggestie terp 4

woningbouwprogramma

Het plangebied bevat in totaal maximaal 60 nieuwe woningen en 1 bestaande woning. Van de grondgebonden woningen worden er minimaal 21 en maximaal 44 in de vorm van rijwoningen gerealiseerd.

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 BELEID

3.1.1 *nationaal beleid*

Nota Ruimte

Het relevante nationale beleid is vervat in de Nota Ruimte. Deze nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

toetsing

De beleidsuitspraken in de Nota Ruimte zijn van algemene aard. Gesteld kan worden dat de realisatie van woningen bij kan dragen aan enkele van de algemene doelen, zoals de bevordering van krachtige steden en het voorzien in passend woningaanbod voor woningzoekenden.

3.1.2 *provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

In het streekplan Gelderland 2005 maken de kern Duiven en het projectgebied deel uit van het 'rode raamwerk' en zijn deze nader aangeduid tot '(inter)nationaal stedelijk netwerk KAN met bebouwd gebied 2000'. Het provinciaal beleid voor het rode raamwerk is er vooral op gericht de knooppunten in het rode raamwerk te benutten voor intensieve verstedelijking, omdat deze de meeste potentie hebben wat betreft de (boven)regionale bereikbaarheid.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn onder andere nodig:

- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Een van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat het aanbod aan woningen beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van onder andere het woonmilieu centrum-stedelijk. Verder wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

De ontwikkeling van het projectgebied voor woningbouw past binnen de doelstellingen van de provincie.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen.

Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde voorschriften zijn navolgend kort behandeld.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt.

toetsing

In voorliggend plan zijn de thema's 'Verstedelijking' en 'Wonen' van toepassing. Ten aanzien van het thema 'Verstedelijking' is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken onder andere toegestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, dan wel binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Met betrekking tot het thema 'Wonen' acht de provincie het van belang dat in een bestemmingsplan opgenomen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast past de ontwikkeling van De Ploen in eerder met de provincie gemaakte afspraken over woningaantallen.

3.1.3 regionaal beleid***Regionaal plan 2005 – 2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen***

Het Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem Nijmegen (Stadsregio), 'Werken aan een aantrekkelijke en concurrerende stadsregio in Noord-West Europa', heeft de formele status van 'Regionaal Structuurplan', conform artikel 36 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het is de opvolger van het Regionaal Structuurplan KAN 1995 - 2015. Het doel van dit Regionaal Plan is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de regio Arnhem-Nijmegen voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De Stadsregio wil burgers en bedrijven aan de regio binden door hen mogelijkheden te bieden om in een mooi en aantrekkelijk landschap te wonen en werken. Daarnaast acht ze het snel en comfortabel kunnen verplaatsen van groot belang.

In het Regionaal Plan wordt gesteld dat Duiven een groei- en opvangkern is en een kwaliteitsimpuls nodig heeft om vitaal te blijven. Hier is aanpassing van de woningvoorraad en het voorzieningenniveau op de woonbehoefte van ouderen, alleenstaanden en starters nodig. Met de Stadsregio heeft de gemeente Duiven afspraken gemaakt over woningbouw in de periode 2004-2009³. Afgesproken is dat de gemeente binnen de 'Contouren woningbouw' zelf het aantal nieuw te bouwen woningen bepaalt. Binnen die contouren moet minimaal 50% in de sociale/goedkope sector gebouwd worden. Het restant kan in de vrije sector uitgegeven worden. Een deel van het totaal moet ook voor ouderen geschikte woningen betreffen.

Het projectgebied ligt blijkens de beleidskaart bij het Regionaal Plan binnen de contour woningbouw. Het gehele plan voor De Ploen Zuid 2^{de} fase voldoet aan de regionale woningbouwafspraken. Geconcludeerd wordt dat het plan, als onderdeel van de gehele wijk De Ploen Zuid 2^{de} fase, past binnen de afspraken met het KAN.

Van koers naar keuze – Integrale visie op de gebundelde kracht van stad en land

Op 30 juni 2011 is de visie 'Van koers naar keuze' door de Stadsregioraad vastgesteld. Het betreft een nadere uitwerking van de uitgangspunten van het Regionaal Plan 2005 – 2020, maar ook een herijking van dit plan. De stadsregio moet immers inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kwesties die op de regio afkomen. In deze visie geeft de stadsregio een nadere uitwerking van de regionale verstedelijkingsopgave voor de periode 2010 – 2020. Gekozen wordt voor één sterke stadsregio, een volwaardig samenhangend stedelijk netwerk, met een sterke (inter)nationale concurrentiepositie. In deze visie blijven de ruimtelijke keuzes in het Regionaal Plan uitgangspunt van beleid. Wel wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen, waaronder de recente veranderingen op de woningbouwmarkt en de ontwikkelingen in mobiliteit en economie.

Voor wat betreft het aspect wonen staat voor de periode 2010 – 2020 het vraaggericht bouwen centraal. De verwachting is dat in deze periode binnen de stadsregio een uitbreiding van de woningvoorraad met ongeveer 26 duizend woningen nodig is. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding, waardoor herstructurering en transformatie voorrang moeten krijgen. De woningbouwcontour uit het Regionaal Plan blijft ongewijzigd. De programmering van woningbouw moet plaatsvinden met inachtneming van de kwalitatieve afspraken over betaalbare woningen uit het Regionaal Plan. Gemeenten hebben daarbij de inspanningsverplichting om het totale aantal nieuwe woningen op subregionaal niveau voor 50% in het betaalbare segment te bouwen.

Ten aanzien van de subregio Liemers, waar de gemeente Duiven deel vanuit maakt, wordt een (toenemende) behoefte aan koopwoningen en duurdere huurwoningen herkend. De behoefte aan koopwoningen komt van starters, doorstromers en ouderen en richt zich op diverse prijklassen. Onder ouderen ontstaat een vraag naar levensloopbestendige woningen in het duurdere huursegment. Er bestaat een aanzienlijke behoefte aan dorps wonen, waaronder centrum dorps.

³ Overeenkomst concessie woningbouw 2004-2009 – oktober 2004

toetsing

Onderhavig plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen de woningbouwcontour uit het Regionaal Plan 2005 - 2020. Het plan draagt bij aan de transformatie van bestaand stedelijk gebied, namelijk het centrumgebied, in Duiven. Hierbij wordt aangesloten op de woonwensen van de kern Duiven, waarmee invulling wordt gegeven aan het vraaggericht bouwen. Met het plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het invullen van de behoeftevraag vanuit onder meer starters en ouderen.

3.1.4 gemeentelijk beleid***Structuurvisie Duiven, een omgevingsvisie op een duurzaam Duiven***

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient iedere gemeente te beschikken over een structuurvisie. Een structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid opneemt. Op 14 december 2009 heeft de gemeente de 'structuurvisie Duiven, een omgevingsvisie op een duurzaam Duiven' vastgesteld.

In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid tot 2020 opgenomen. De structuurvisie, zoals die in de gemeente Duiven is voorbereid, is breder getrokken dan alleen het ruimtelijk beleid; de structuurvisie dient tegelijkertijd als een 'omgevingsvisie'. Deze structuurvisie annex omgevingsvisie bevat tevens de hoofdlijnen van het (middel)lange beleid voor het fysieke deel van de gemeente. De structuurvisie/omgevingsvisie geeft daarmee richting aan de beleidsprogramma's op het gebied van openbare ruimte, economische zaken, milieu, volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondzaken. Er wordt derhalve gestreefd naar een verdergaande integratie tussen de samenhangende beleidsvelden.

In de structuurvisie Duiven heeft de gemeente de ambitie om het aantal inwoners te stabiliseren. De gemeente wil zo enerzijds zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling van de bevolking, en anderzijds het draagvlak onder voorzieningen behouden. Vanwege toename van het aantal huishoudens door gezinsverdunding houdt deze ambitie in dat er een nog woningbouwopgave is met een bandbreedte van 800-1.200 woningen.

In de structuurvisie zijn locaties aangewezen waar de woningopgave gerealiseerd dient te worden. De Ploen Zuid is aangewezen als in ontwikkeling zijnde locatie.

visie Wonen en Werken 2003

De gemeenteraad van Duiven heeft op 29 september 2003 de Visie Wonen en Werken 2003 vastgesteld. De Visie geeft richtinggevende kaders aan voor het ruimtelijk beleid op het gebied van wonen en werken van de gemeente Duiven. Gelet op de specifieke vragen van zowel het KAN als de provincie is het accent in de visie vooral op het wonen gelegd.

Het belangrijkste doel is duidelijk te krijgen waar inbreiding en uitbreiding (op korte en middellange termijn) mogelijk en wenselijk is. Bij dit alles staat behoud en waar mogelijk verbetering van de bestaande woon- en woonomgevingskwaliteit voorop.

In de visie is woningbouwlocatie De Ploen Zuid 2^{de} fase aangewezen als uitbreidingslocatie om te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Ook is De Ploen Zuid 2^{de} fase als uitbreidingslocatie opgenomen in het Regionaal structuurplan. De Ploen is een belangrijke afronding van Duiven, een invulling van een open gebied dat begrensd wordt door lokale hoofdinfrastructuur.

Het onderhavige projectgebied valt binnen de aangewezen ontwikkelingslocatie De Ploen. Het initiatief is in overeenstemming met de voorgenomen woningbouwontwikkeling zoals deze is opgenomen in de Visie Wonen en Werken 2003.

woningbehoefteonderzoek 2007

Het woningbehoefteonderzoek dient voor de gemeente als onderbouwing van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Op basis van reeds genomen besluiten staat het bouwprogramma tot 2012 zo goed als vast. In de periode 2007-2012 zijn circa 907 woningen gepland, waarvan er in 2007 inmiddels 100 zijn opgeleverd. Het woningbehoefteonderzoek is een beleidsneutraal onderzoeksrapport. De uitkomsten van dit onderzoek bieden handvatten om het woningbouwprogramma op (middel)lange termijn (tot 2020 en daarna) te kunnen bepalen.

De norm voor de gemeente Duiven ligt op dit moment op 50% betaalbare koop of sociale huur. De behoefte op (middel)lange termijn lijkt anders. Er is behoefte aan meer luxe en kwaliteit. De prijzen van dergelijke woningen zullen over het algemeen in de middeldure of dure categorieën vallen. Circa 25% van de woonwensen van doorstromers is gericht op luxe koopwoningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap). Daarnaast is veel vraag naar duurdere rijtjeswoningen in de koop. De grote behoefte aan vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is voor een aanzienlijk deel te verklaren door de vergrijzing. Daarnaast hanteert de gemeente Duiven de veronderstelling dat de toekomstige huishoudens in grote lijnen dezelfde woonvoorkeuren hebben als de huishoudens van nu. De toekomstige ouderen (nu de huishoudens tussen de 35 en 55 jaar) zullen in die veronderstelling nog een stap maken in hun wooncarrière naar een vrijstaande of twee-onder-één-kapwoning, net als de ouderen van nu hebben gedaan. Opvallend is de behoefte aan appartementen (voornamelijk koop, maar ook huur). Geconstateerd wordt dat de behoefte aan koopappartementen groeit in de periode tot 2030.

Gelet op de resultaten uit dit onderzoek en het beoogde woningbouwprogramma kan gesteld worden dat het woningbouwprogramma voor terp 4 fase aansluit op de woningbehoefte in Duiven.

Notitie nieuwbouwplannen gemeente Duiven 2012 – 2020

De bevolking in de gemeente Duiven is al jaren min of meer stabiel⁴, rond de 25.500 inwoners. Naar verwachting zal er de komende jaren een licht dalende trend worden ingezet naar 24.925 inwoners in 2020⁵. Door de huishoudenverdunding zal het aantal huishoudens echter toenemen van 10.178 in 2010 naar 10.809 in 2020. Het woningbouwprogramma van de gemeente Duiven is dan ook gericht om de groei van het aantal huishoudens te accommoderen.

⁴

Jaar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Inwoners	25.714	25.577	25.605	25.560	25.510	25.593	25.550

⁵ Bron:bevolkingsprognose Gelderland 2012 d.d. 26 april 2012

Afspraken over nieuw te bouwen woningen voor de komende jaren worden gemaakt tussen de provincie Gelderland de Stadsregio en de gemeenten die hier onderdeel vanuit maken. Het is noodzakelijk om op regionaal niveau afspraken te maken omdat de woningmarkt de gemeentegrenzen en ver daarbuiten overschrijdt.

In het Kwalitatief Woon Programma 3⁶ van de provincie bedraagt de opgave voor de Stadsregio 26.000 woningen in de periode 2010-2020.

De gemeente Duiven erkent dat de haperende economie en de stagnatie op de woningmarkt vraagt om kritisch te zijn op de woningbouwopgaven tot 2020. Om ervoor zorg te dragen dat de eerder beschreven vraag die ontstaat door huishoudingverdunding geaccomodeerd kan worden, heeft de gemeente Duiven beleid geformuleerd. In de notitie woningbouwplannen gemeente Duiven 2012-2020, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2012, geeft de gemeente aan op welke wijze zij de komende jaren uitvoering wil geven aan de beleidsopgaven van de provincie en Stadsregio. Met de in de notitie neergelegde uitgangspunten past het woningbouwprogramma van Duiven samen met de overige stadsregio gemeenten binnen de door de provincie aangegeven opgave.

In een bestuursovereenkomst verstedelijking en mobiliteit (BOV) tussen gemeenten en de stadsregio zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van de verstedelijkingsvisie en de mobiliteitsaanpak. De provincie heeft bij brief van 21 maart 2012 aangegeven te kunnen instemmen met de aanpak en uitwerking van de BOV's.

De in diezelfde brief geconstateerde overcapaciteit is nu niet meer aan de orde. Gemeenten en de Stadsregio hebben inmiddels namelijk afspraken gemaakt over de toe te voegen plancapaciteit tot 1 januari 2015. Daaruit blijkt dat de nog hard te maken plancapaciteit ruimschoots binnen de marges blijft die de provincie heeft aangegeven. Verder is, door nogmaals kritisch naar plancapaciteit kijken, gebleken⁷ dat er door doorfasering en het anders invullen van plannen de totale plancapaciteit van alle regiogemeenten past binnen het kader van het KWP3.

De Ploen-Zuid is in de notitie genoemd als een hard, vastgesteld plan, welke gefaseerd zal worden uitgevoerd.

3-1-5 **conclusie**

Het plan draagt bij aan ruimtelijke beleidsdoelstellingen op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau.

⁶ Op basis van Primos, Socrates-model en WoON 2009.

NB. Primos 2011 laat voor de Stadsregio een hoger woningbehoefte cijfer van zo'n 30.000 woningen zien. De provincie Gelderland wil echter de uitkomsten van WoON 2012 en primos 2013 afwachten voordat zij in een KWP 4 de woningbehoefte voor de Stadsregio verhoogt.

⁷ Deze constatering is ambtelijk met de provincie tot stand gekomen, dit zal nog bestuurlijk bevestigd worden.

3.2 MILIEU

3.2.1 *bodem*

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Door Witteveen+Bos is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁸. Uit dit onderzoek bleek dat de gemeten halten in de bodem en het grondwater beneden de toetsingswaarde liggen. Op basis van de onderzoeksresultaten werd het niet aannemelijk geacht dat er risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu aanwezig zijn. De conclusie van het onderzoek destijds luidde dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan het (huidige en toekomstige) gebruik van de locatie.

In mei 2012 heeft een actualiserend onderzoek⁹ plaatsgevonden. De conclusie van dat onderzoek luidt als volgt:

Op basis van het vooronderzoek zijn op de locatie geen specifieke verdachte deellocales aangemerkt. Daarnaast is het niet aannemelijk dat het gebruik van de aangrenzende percelen van invloed is (geweest) op de bodemkwaliteit van onderhavige locatie. Conform de NEN 5740 is de onderzoekshypothese 'onverdacht' (ONV) als meest doelmatig beschouwd voor het vaststellen van de algehele milieuhygiënische kwaliteit van de grond van de onderzoekslocatie.

Op basis van het vooronderzoek is vooraf gesteld dat de bodem niet tot diffuus (licht) verontreinigd zou zijn. Gezien de gemeten niet tot licht verhoogde gehalten in de grond is de gehanteerde hypothese juist gebleken. Met het uitgevoerde veld- en chemisch onderzoek is voldaan aan de volgens de onderzoeksstrategie 'onverdacht' uit de NEN 5740 benodigde hoeveelheid analyses. Er zijn geen afwijkingen ten opzichte van deze norm opgetreden.

De kwaliteit van de bodem en het grondwater zijn geschikt voor het beoogde gebruik en vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

Voor de volledige bodemonderzoeken wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

3.2.2 *geluid*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (weg)verkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de Wgh mag de voorkeurgrenswaarde (48 dB) op nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen langs gezoneerde wegen (in principe) niet overschreden worden. Een deel van het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van een gezoneerde weg. Voor het plan is daarom een akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

⁸ Verkennend bodemonderzoek plangebied Ploen-Zuid, Witteveen+Bos, 25 juni 2007

⁹ Actualiserend bodemonderzoek terp 4/Walnoten plangebied Ploen-Zuid, Witteveen+Bos, 4 mei 2012

¹⁰ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Nieuwbouw nabij de Ploen te Duiven, DGMR, 11 juli 2012

De geluidsbelasting ten gevolge van de Rijksweg en de Westsingel bedraagt respectievelijk maximaal 35 dB en 46 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh op de onderzochte woningen in het plangebied. De geluidsbelasting voldoet hiermee aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Geconcludeerd wordt dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

De geluidsbelasting ten gevolge van de niet gezoneerde weg door het plangebied bedraagt maximaal 46 dB inclusief aftrek 110g Wgh. Hiermee wordt eveneens ruimschoots voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Voor het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2.3 *luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit'. Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Plannen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Vanaf medio 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 3% voor de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2%.

Bij woningen betekent dit een maximale toename van 1.500 woningen in een projectgebied met één ontsluitingsweg. Dit project maakt onderdeel uit van een groter geheel. Om aan de anticumulatieregeling te voldoen dienen al deze plannen tezamen bekeken te worden. In totaal is bij al deze plannen sprake van de bouw van minder dan 500 woningen. Hieruit wordt afgeleid dat ruim aan de gestelde grens van 1.500 woningen voldaan wordt.

Volgens de nieuwe Wet en regelgeving leidt voorliggend project 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Uit de gemeentelijke luchtkwaliteitskaarten blijkt dat de grenswaarden niet overschreden worden binnen de gemeente Duiven. Daarom is een grenswaardentoets niet nodig.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

3.2.4 *bedrijven en milieuzonering*

De realisatie van het plan moet en mag geen belemmering vormen voor het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven. Ook de functie die met dit plan mogelijk wordt gemaakt, moet en mag geen hinder ondervinden van het gebruik en de functies van omliggende gronden en bedrijven.

Het bestemmingsplan voorziet niet in milieuhinderlijke bedrijvigheid, maar wel in gevoelige functies. Binnen en rond het plangebied liggen echter geen milieucontouren van omliggende bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

3.2.5 *externe veiligheid*

3.2.5.1 algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Er gelden twee risicocontouren:

- het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.
- het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico.

3.2.5.2 regelgeving

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven en wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten behoeve van de verantwoording groepsrisico is advies gevraagd en ontvangen van de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Basisnet zal onderdeel uitmaken van het wettelijke kader van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) dat eind 2008 als ambtelijk concept is gepubliceerd, maar nog geen vastgesteld beleid is.

In de wijziging van de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (CRvgs), gepubliceerd op 21 december 2009 in de Staatscourant, is ingespeeld op de ontwikkelingen rondom basisnet Weg en basisnet Water. De ontwikkelingen rondom Basisnet Spoor worden naar verwachting in een nieuwe wijziging van de CRvgs in de zomer van 2012 doorgevoerd.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hier geldt eveneens een grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico alsmede een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico voor het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening. Voor de verantwoordingsplicht is een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden. Een bestemmingsplan geeft de ligging weer van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringsstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringsstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

3.2.6 **onderzoek**

In de bijlage zijn de risicobronnen die zich binnen of in de omgeving van het plangebied bevinden, beschouwd. Het gaat daarbij om een LPG-tankstation, de A12, de spoorlijn Arnhem-Zevenaar, de Betuweroute en hogedruk aardgasleidingen.

Van geen enkele risicobron ligt de contour voor het plaatsgebonden risico over het plangebied heen. Dit betekent dat vanuit het plaatsgebonden risico geen juridische beperkingen worden opgelegd aan het bestemmingsplan.

Het Bevi geeft een verplichting tot het verantwoorden van het groepsrisico indien indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, in dit geval het LPG-tankstation. Dit is niet aan de orde.

De CRvgs verplicht tot het verantwoorden van het groepsrisico bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Zowel de A12 als de twee spoorlijnen zijn op grote afstand gelegen waardoor geen sprake is van een toename van het groepsrisico. Bij geen van deze risicobronnen overschrijdt het groepsrisico de oriëntatiewaarde.

Het Bevb geeft een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico indien een bestemmingsplan is gelegen binnen het invloedsg gebied (1%-letaliteitsgebied) van een hogedruk aardgasleiding. Het plangebied ligt op grote afstand van de verschillende hogedruk aardgasleidingen zodat geen verantwoordingsplicht van toepassing is.

3.2.6.1 conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor het plan. Voor het onderzoek externe veiligheid wordt verwezen naar de bijlage bij dit plan.

3.3 WATER

3.3.1 *rijksbeleid*

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater vastgehouden te worden. Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. Deze richtlijn zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moet voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben.

3.3.2 *derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009*

Een van de onderdelen van het provinciale waterbeleid is het voorkomen van achteruitgang van de waterkwaliteit en bescherming van de waterhuishoudkundige functies. Met name voor de functies natuur en waterberging is daar een planologische bescherming in gemeentelijke bestemmingsplannen voor nodig.

Het beleid gericht op specifieke functies zorgt ervoor dat de bijzondere vereisten aan het watersysteem ter plaatse afgestemd worden op die functie. De functiekaart wijst aan in welke gebieden welke functie leidend is voor de inrichting en beheer van het watersysteem. Het plangebied heeft de functie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Het water in de stad wordt met het omringend watersysteem als één geheel beschouwd. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Voor stedelijke ontwikkelingen zijn in het waterhuishoudingsplan de volgende uitgangspunten opgenomen:

- afkoppelen waar mogelijk;
- infiltreren waar mogelijk, gezien de bodem en het grondwatersysteem;
- elke verandering van het rioelstelsel leidt tot scheiden van regen- en afvalwater;
- voorgenomen activiteiten beïnvloeden de geohydrologie niet: scheidende lagen blijven intact; geen effecten bij (ondergronds) bouwen.

Volgens het waterhuishoudingsplan heeft het plangebied de functie water voor landbouw. Aangezien de stedelijke ontwikkeling in de plaats komt voor de landbouw, is deze functie niet meer relevant voor de nieuwe planologische situatie. Omdat geen grootschalige veranderingen in het waterpeil plaatsvinden, is ook geen aanwijsbaar effect te verwachten in aangrenzende landbouwgebieden.

3.3.3 **beleid Waterschap Rijn en IJssel**

Het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel is neergelegd in het Waterbeheerplan 2007-2010. De kernbegrippen in de visie van het waterschap zijn: schoon, levend en functioneel. Deze begrippen vormen de 'kapstok' voor de inhoud van het beleid zoals beschreven in het waterbeheerplan. Het Waterschap Rijn en IJssel streeft in de periode 2007-2010 naar, en werkt aan:

- 1 schoon water: werken aan het bereiken en in stand houden van een goede chemische kwaliteit van het oppervlaktewater, door onder andere:
 - ontwikkelen van een brongericht en effectgericht waterkwaliteitsspoor en versterking van de afvalwaterketen, in samenwerking met de gemeenten;
 - verbeteren van de rioolwaterzuiveringsinstallaties;
 - bijdragen aan de aanpak van diffuse watervervuiling, o.a. op basis van vergunningverlening en handhaving;
 - schoon maken van vervuilde waterbodems.
- 2 levend water: het bereiken en in stand houden van een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen, door onder andere:
 - het realiseren van ecologische functies die aan enkele watergangen met een (potentieel) hoge ecologische waarde zijn toegekend, te weten: 'hoogste ecologische niveau' en 'specifieke ecologische doelstelling';
 - het realiseren van de eisen die zijn gesteld aan watergangen die functioneren als (en zijn aangewezen als) ecologische verbindingzone;
 - het realiseren van een aantrekkelijke inrichting en een beheer voor de 'overige' watergangen, dat is afgestemd op de gebruiksfuncties.
- 3 functioneel water: het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer door:
 - het vaststellen en realiseren van de gewenste grond- en oppervlaktewaterpeilen afgestemd op behoeften van de landbouw en terreinbeheerders, in samenwerking met de betrokkenen in een gebied;
 - het bestrijden van verdroging in gebieden die daartoe met prioriteit zijn aangewezen, in samenwerking met de provincie;
 - het vasthouden van water in de 'haarvaten' van het watersysteem en het waar nodig realiseren van waterberging, om wateroverlast te voorkomen, waar mogelijk in samenwerking met gemeenten en belanghebbenden;
 - het stimuleren van recreatief medegebruik van de watergangen, ondermeer door aan te geven bij welke watergangen actieve recreatie mogelijk is.

gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid, verwoord in het gemeentelijk rioleringsplan, is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak moge-

lijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement.

Het gemeentelijk beleid, verwoord in het gemeentelijk rioleringsplan, is gericht op het scheiden van (afval)waterstromen. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering maar wordt zo lang mogelijk vastgehouden in het gebied middels retentievoorzieningen en/of infiltratie. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigd, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement.

situatie projectgebied

De ontwikkeling van de locatie Ploen-Zuid fase is reeds in het structuurplan Duiven 1999 aangewezen als nieuwe woningbouwlocatie. Deze waterparagraaf zal daarom met name ingaan op de locatiespecifieke kenmerken en niet zozeer de (hydrologische) afweging om tot deze locatie te komen. Het projectgebied maakt integraal onderdeel uit van de waterhuishouding voor de gehele locatie De Ploen Zuid 2^{de} fase. Daarom wordt eerst de waterhuishouding voor de locatie De Ploen Zuid 2^{de} fase beschreven.

De huidige landschappelijke en hydrologische structuur van De Ploen Zuid 2^{de} fase is uitgangspunt van de planontwikkeling van de gehele wijk. Voor het projectgebied is de beoogde waterhuishouding derhalve niet gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan voor de gehele wijk (2003).

De locatie De Ploen-Zuid 2^{de} fase wordt gekenmerkt door reliëf dat wordt gevormd door de rivierduin. Hierop is van oudsher bebouwing aanwezig. Als gevolg van de rivierduin is de grondwaterstand in de 'dalen' van de rivierduin hoog. De relatief hoge rivierduin heeft een natuurlijke afwatering. Het regenwater infiltreert daar in de bodem of stroomt oppervlakkig af naar de lager gelegen omgeving. In het stedenbouwkundig ontwerp voor De Ploen Zuid 2^{de} fase is gebruik gemaakt van de natuurlijke hoogtes door daar de woningen te projecteren. Ook is voorzien in plaatselijk verhoogde grondvlakken; terpen waarop de woonbebouwing is geclusterd. Op deze manier wordt integrale verlaging van het grondwaterpeil dan wel integrale ophoging van de gronden voorkomen.

De lagere gedeeltes tussen de terpen, worden ingericht als groenzones. Op deze manier ontstaat een aaneengesloten netwerk van groengebieden die worden gebruikt als infiltratievelden. In deze gebieden heeft hemelwater voldoende mogelijkheden om in te zijgen, omdat de aanwezige wandelpaden geen gesloten verharding hebben en geen bijgebouwen in de groengebieden behorende bij de individuele woningen zijn toegestaan.

De infiltratievelden worden verbonden met een A-watergang langs de Rijksweg. Geconcludeerd wordt dat de voor De Ploen Zuid 2^{de} fase voorgestane bebouwingsstructuur recht doet aan de bestaande hydrologische situatie en voorziet in blijvend voldoende infiltratiemogelijkheden.

Het plangebied sluit wat het aspect water betreft aan bij de uitgangspunten voor de gehele locatie De Ploen Zuid 2^{de} fase. De wadi's voor infiltratie van hemelwater liggen in de groene ruimte tussen de terpen. Het regenwater dat op de wegen in het projectgebied valt, stroomt af naar de infiltratievelden. Het hemelwater dat op de dakvlakken valt wordt afgekoppeld (regenwater afvoer). Het afgekoppelde water zal, zoveel mogelijk via de verharding, afvloeien naar de wadi's. Alleen de afvoer van vuilwater gaat via het rioleringsstelsel (droog weer afvoer) en vervolgens naar de Waterzuivering.

overleg waterschap

Voor het plangebied is de beoogde waterhuishouding niet gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan voor de gehele wijk (2003). Met het waterschap Rijn en IJssel is overleg gevoerd over de ontwikkeling van terp 4 en over de wijze waarop met water omgegaan wordt. De planologische afwijking heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige afspraken.

3.4 FLORA EN FAUNA

3.4.1 *nationale wetgeving*

Voor een ruimtelijke ingreep mag plaatsvinden, moet een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Bij plannen dient rekening te worden gehouden met aanwezige natuurwaarden. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Voor De Ploen Zuid 2^{de} fase zijn destijds de soorten flora en fauna geïnventariseerd. Op 27 januari 2004 is voor De Ploen Zuid 2^{de} fase een ontheffing van de Flora- en faunawet afgegeven¹¹. In 2008 is verzocht om deze ontheffing te verlengen en op 10 februari 2009 is naar aanleiding van dit verzoek een nieuwe ontheffing van de Flora- en faunawet verleend voor het project¹².

Vanwege het verouderde karakter van het eerdere onderzoek en de verleende ontheffingen, heeft in mei 2012 opnieuw onderzoek¹³ plaatsgevonden naar in het plangebied voorkomende soorten. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in of nabij een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied en de Ecologische Hoofdstructuur, waardoor deze vormen van gebiedsbescherming niet van toepassing zijn binnen het projectgebied.

¹¹ Ontheffing ex artikel 75, lid van de Flora- en faunawet, Ministerie van LNV, 27 januari 2004, nummer Toek.FF2003C.421.jw

¹² Ontheffing ex artikel 75, lid van de Flora- en faunawet, Ministerie van LNV, 10 februari 2009, nummer FF/75C/2003/421A.toek.mw

¹³ Quick scan Ploen, terp 4 Duiven, Foreest Groen Consult, 11 mei 2012

soortenbescherming

Tijdens het onderzoek zijn geen beschermde flora- en faunasoorten aangetroffen. Er bestaan uit het oogpunt van de Flora- en faunawet geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Wel geldt ten aanzien van broedvogels de beperking dat ter plaatse van een zone van 15-20 m rondom enkele bomen en de uitlopende houtwal bij de Hogeweg, geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd in de periode van 15 maart tot 15 juli.

Voor het volledige onderzoek, alsmede de eerder verleende ontheffingen, wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

3.4.2 *gemeentelijk beleid*

De gemeente Duiven heeft bijzondere bomen binnen de bebouwde kom geïnventariseerd. De resultaten zijn opgenomen in de notitie 'De bijzondere bomen van Duiven' die is vastgesteld op 11 mei 2004. Bij de inventarisatie is onderscheid gemaakt in de volgende vier categorieën:

- 1 monumentale bomen: bijzondere bomen van 80 jaar en ouder (30 stuks);
- 2 waardevolle bomen: bijzondere bomen, die jonger zijn, doch potentieel monumentaal (111 stuks);
- 3 herdenkingsbomen: meest jonge bomen, aangeplant bij bedrijfsopeningen, oranje-feesten, etc. (29 stuks);
- 4 monumentale bomenlanen: oude eikenlanen (7 lanen).

De bijzondere bomen mogen alleen in aanmerking komen voor een kapvergunning indien de vitaliteit dusdanig slechts is dat sprake is van ernstig gevaar en dit gevaar niet door verzorgende maatregelen is op te lossen, dan wel het algemeen belang dit noodzaakt. Binnen het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen die in de notitie zijn opgenomen.

3.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE**3.5.1 *cultuurhistorie***

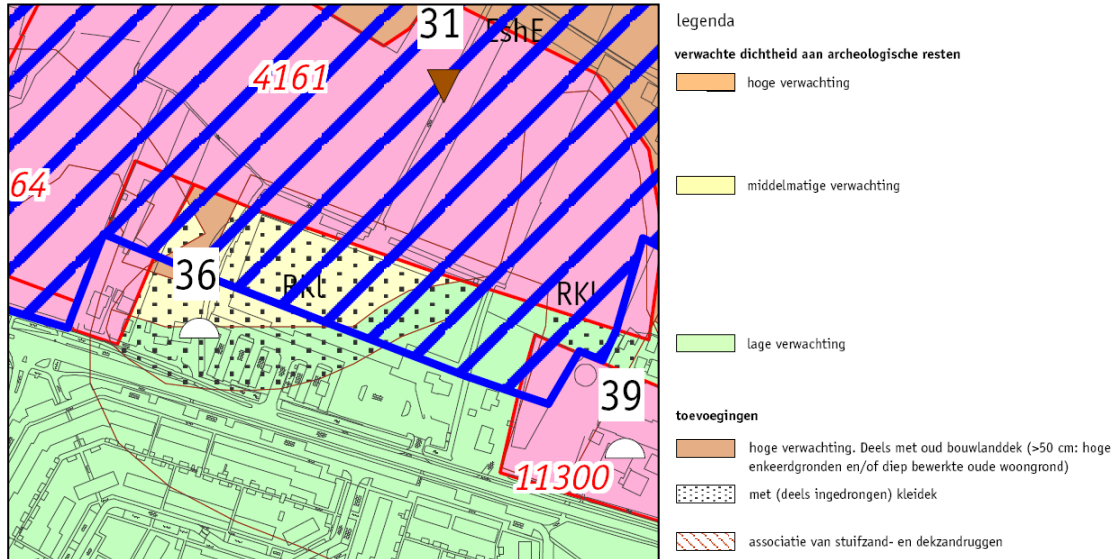
In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

3.5.2 *archeologie*

Op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart¹⁴ (zie navolgende afbeelding) is het projectgebied aangegeven als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Het projectgebied ligt op een rivierduin. Als hoge lichamen in het landschap, ontstaan aan het einde van de IJstijd, hebben deze een hoge archeologische verwachtingskans. Dit is ook gebleken uit booronderzoek dat in 2002 is uitgevoerd. Hierbij werd duidelijk dat de flanken van het duin vanaf de IJzertijd en mogelijk het Neolithicum werden bewoond.

¹⁴ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (november 2006) Gemeente Duiven, Een archeologische waarden- en verwachtingskaart met AMZ-adviezen. Amsterdam, RAAP-rapport 1272

Vanwege de archeologische waarde van het projectgebied is een waarderend proefsleuvenonderzoek¹⁵ uitgevoerd met als het doel de archeologische waarde van het projectgebied en omgeving in kaart te brengen. Dit onderzoek is separaat beschikbaar gesteld bij het plan. De resultaten van dit onderzoek zijn samen met de bijvoorbeeld de geotechnische onderzoeksresultaten geanalyseerd en vervat in aan archeologisch advies.¹⁶ De resultaten uit deze memo zijn navolgend beschreven.



Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Duiven

onderzoeksresultaat

In het proefsleuvenonderzoek zijn totaal 26 proefsleuven gegraven en is 3.850 m² vlak gedocumenteerd. Op basis van dit onderzoek is aanbevolen om een aanvullend sondeeronderzoek uit te voeren.

Uit dit onderzoek is gebleken dat aan de gestelde randvoorwaarden kan worden voldaan en dat de archeologische vindplaatsen op de locatie kunnen worden behouden (behoud *in situ*).

selectiebesluit

Op 15 juni 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders een selectiebesluit genomen om een beperkt archeologisch onderzoek ter hoogte van de ondergrondse infrastructuur en wadi's voor terpen 4 en 5 van het plangebied de Ploen Zuid 2^e fase uit te voeren. Hierbij zijn alle te verstoren archeologische resten opgegraven. De overige archeologische vindplaatsen kunnen op de locatie worden behouden (behoud *in situ*). De kosten voor het archeologisch onderzoek zijn meegenomen in de actualisatie van de grondexploitatie. Door uitvoering van het bestemmingsplan worden geen archeologische resten geschaad.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage van dit bestemmingsplan.

¹⁵ Inventariserend Veldonderzoek, proefsleuven, De Ploen fase II te Duiven, Becker & Van de Graaf, CIS-code 26913, 29 januari 2009

¹⁶ Advies archeologische monumentenzorg, Hamaland Advies, nummer v.12, 16 juli 2009

3.6 VERKEER EN PARKEREN

verkeer

Het grootste deel van de woningen in het plangebied wordt met een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten. De ontsluitingsweg sluit nabij het perceel Rijksweg 13 aan op de Rijksweg en loopt rond terp 5. Ten zuiden van terp 4 ontsluit de weg het plangebied van dit bestemmingsplan. Het extra verkeer dat door het plangebied wordt gegenereerd kan via de beoogde ontsluiting opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld op de Rijksweg.

Binnen het plangebied worden de woningen ontsloten via verschillende wegen, die samenkomen op de centrale brink.

parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de standaardnormen van het CROW¹⁷.

Voor de woonwijk De Ploen Zuid wordt door de gemeente uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Bij rijwoningen worden deze plaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Bij twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen vindt parkeren mede op eigen terrein plaats. Op eigen terrein dient hierbij minimaal één parkeerplaats gerealiseerd te worden. Hiernaast wordt per vrijstaande woning en twee-aaneengebouwde woning 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied gerealiseerd.

Het bestemmingsplan is globaal van opzet, wat betekent dat de woningcategorieën niet zijn voorgeschreven. Het maximale aantal woningen is wel beperkt tot 61 (incl. de bestaande woning). De toets aan de parkeernorm vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Bovengenoemde normen zijn hierbij maatgevend.

Rekening houdend met het woningbouwprogramma, wordt minimaal het volgende aantal parkeerplaatsen gerealiseerd:

Bestaande woning

- bestaande woning: 1,5 pp (waarvan 0,5 pp in de openbare ruimte);

Nieuwe woningen

- Minimaal 21 rijwoningen: 32 pp (waarvan 32 in de openbare ruimte) of;
- Maximaal 44 rijwoningen: 66 pp (waarvan 66 in de openbare ruimte);
- Maximaal 29 vrijstaande/dubbele woningen: 41 pp (waarvan 14 in de openbare ruimte);
- Minimaal 6 vrijstaande/dubbele woningen: 9 pp (waarvan 3 in de openbare ruimte) of;

Onafhankelijk van het uiteindelijke woningbouwprogramma moeten in totaal 75 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. In het geval de maximale variant aan rijwoningen wordt gerealiseerd (44 stuks) moeten 34 parkeerplaatsen meer in de openbare ruimte worden gerealiseerd dan in het geval van de minimale variant.

¹⁷ CROW, 'publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', 2007

Het stedenbouwkundige plan houdt rekening met de parkeervraag van zowel het minimale als het maximale woningbouwprogramma.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente is de eigenaar van alle gronden in het projectgebied. Na realisatie van het plan blijft de gemeente eigenaar van de gronden die betrekking hebben op het (toekomstig) openbare verblijfsgebied. De gronden voor de woningen worden uitgegeven. Alle met het plan samenhangende kosten voor de exploitatie worden gedekt door de uitgifte van de gronden. Het verhaal van kosten voor de grondexploitatie is hiermee dus anderszins verzekerd. Voor de planontwikkeling wordt daarom geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vastgesteld.

De ontwikkeling van terp 4 is een onderdeel van de grondexploitatieberekening van het gebied 'De Ploen-Zuid', die vervolgens onderdeel is van de Paragraaf grondbeleid van de gemeentelijke begroting. Binnen de grondexploitatieberekening worden de kosten voor de ontwikkeling van terp 4 gedekt door de opbrengsten uit voornamelijk de kaveluitgifte.

Gezien het voorgaande wordt gesteld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie middels gronduitgifte anderszins is verzekerd. Er bestaan verder geen redenen om aan te nemen dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is.

3.8 HANDHAVING

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Duiven vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een ontheffing.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan

worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 *wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *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 voorschrift worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 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 het voorschrift 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.

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. 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 bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

4.1.3 **hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 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).
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook 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 bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn overgangsbepalingen en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

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. Het bestemmingsplan voorziet alleen in directe bestemmingen. Op grond van een directe bestemming, bijvoorbeeld de bestemming Wonen, kunnen functies en bijbehorende bebouwing bij recht worden gerealiseerd.

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

4.2.1 *bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Onderhavig bestemmingsplan legt het stedenbouwkundig plan vast zoals hiervoor beschreven en bevat in aanvulling op het voorgaande de volgende vermeldenswaardige zaken.

verbeelding

De bestemmingsplanverbeelding is opgesteld aan de hand van het concept stedenbouwkundig plan. Hierbij is de verbeelding ruim opgezet, teneinde enige flexibiliteit te verkrijgen, zodat rekening kan worden gehouden met veranderende marktomstandigheden. Er zijn ruime bouwvlakken gehanteerd en de woningcategorie is grotendeels vrijgelaten. Appartementen zijn niet toegestaan.

In de regels van het bestemmingsplan is het maximale aantal woningen per deelgebied aangegeven. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande woning in het plangebied.

regels

Alle gronden binnen het plangebied zijn voorzien van een passende bestemming en daarmee van passende regels. De bestemmingsregels (hoofdstuk 2 van de regels) worden hieronder nader toegelicht.

bestemming 'Groen'

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, parkeerplaatsen, water(lopen), nutsvoorzieningen en uitritten. Daarnaast vervullen de gronden met deze bestemming een belangrijke waterhuishoudkundige functie voor bijvoorbeeld de waterberging en de infiltratie van hemelwater. De groengebieden zijn tevens bestemd voor het recreatief medegebruik door de toekomstige bewoners. Hier zijn speelvoorzieningen toegestaan. De bouwregels zijn afgestemd op het beoogde gebruik van het groengebied, wat betekent dat geen gebouwen mogen worden opgericht. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, zoals verlichting, bankjes etc, zijn toegestaan.

bestemming 'Verkeer'

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bedoeld voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'

De op de plankaart voor 'Wonen' en 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de nieuw te realiseren woningen met bijbehorende tuinen, alsmede de bestaande woning in het plangebied.

Met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is de vrijstaande woning aangegeven, omdat hiervoor in de regels afzonderlijke bouwregels zijn opgenomen. Met genoemde specifieke bouwaanduiding, alsmede met de specifieke bouwaanduidingen-2 en -3, is tevens het maximale aantal woningen per deelgebied weergegeven in de regels van het bestemmingsplan.

Als onderdeel van de woning is ook de uitoefening van een aan huis verbonden beroep binnen de woonfunctie toegestaan. Het betreft hier om een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Voorbeeld van een aan huis verbonden beroep is een huisarts of een accountant.

Binnen de woonbestemming is tevens een inrichting voor de openbare ruimte toegestaan. Het gaat hierbij om wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

De gebouwen ten behoeve van de bestemming dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Op de verbeelding staan de maximale hoogten aangegeven. De bouwregels geven duidelijk inzicht in de mogelijkheden voor wat betreft hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen. Hierbij is onderscheid gemaakt in de bestaande woonbebouwing en de nieuwe woonbebouwing.

De afstand tot van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt veelal 3 meter, met uitzondering van de aaneengebouwde woningen. Bij enkele rijenwoningen bedraagt de afstand tot de perceelsgrens 1 meter.

5 PROCEDURE

5.1 VOORBEREIDING

Op grond van artikel 1.3.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in zowel het huis-aan-huisblad als in de Staatscourant kennis gegeven van de voorbereiding van het bestemmingsplan. In de publicatie is onder andere aangegeven waarop het plan betrekking heeft en dat er geen mogelijkheden bestaan om zienswijzen omtrent dit voornemen naar voren te brengen. Daarbij is in de publicatie vermeld dat of een reactie dat er geen onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over dit voornemen.

5.2 WETTELIJKE PROCEDURE

5.2.1 *overleg*

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden, omdat het 'moederplan' reeds door partijen was geaccordeerd.

5.2.2 *zienswijzen*

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 19 juli tot en met 29 augustus 2012 ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Het bestemmingsplan is op enkele punten (ambtshalve) gewijzigd vastgesteld. In het raadsvoorstel is aangegeven welke wijzingen zijn doorgevoerd.