

Wijzigingsplan

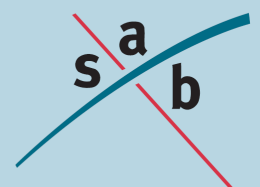
Casterhoven, Deelplan A, Fase 1, eerste wijziging

Gemeente Neder-Betuwe

Datum: 26 november 2013

Projectnummer: 130342

ID: NL.IMRO.1740.wpKEcasterhoven1A1-vst1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Planbeschrijving Casterhoven, Deelplan A, Fase 1	7
2.3	Beschrijving onderhavig wijzigingsplan	10
3	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Beleid	15
3.3	Milieu	15
3.4	Economische uitvoerbaarheid	17
4	Wijze van bestemmen	18
5	Procedure	19

Bijlage

1. Akoestisch onderzoek
2. Aanvullend akoestisch onderzoek (memo)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidoostzijde van de kern Kesteren wordt momenteel de nieuwe wijk Casterhoven gerealiseerd. De woningbouwlocatie bestaat uit een oostelijk van de Hoofdstraat gelegen deel (Deelplan A) en een westelijk van de Hoofdstraat gelegen deel (Deelplan B). De ontwikkelingslocatie die het eerst aan bod komt, is Deelplan A. Inmiddels is voor de eerste fase van dit plan een bestemmingsplan vastgesteld, het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1'. Ook is met de aanleg van deze woonwijk begonnen.

Inmiddels is gebleken dat het voornoemde vigerende bestemmingsplan op enkele plekken te weinig ruimte biedt om de beoogde nieuw te bouwen woningen te kunnen realiseren. De betreffende woningen passen niet geheel binnen de bouwvlakken. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine wijzigingen van de situering van het bouwvlak. In dit kader is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Casterhoven, Deelplan A

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

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

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



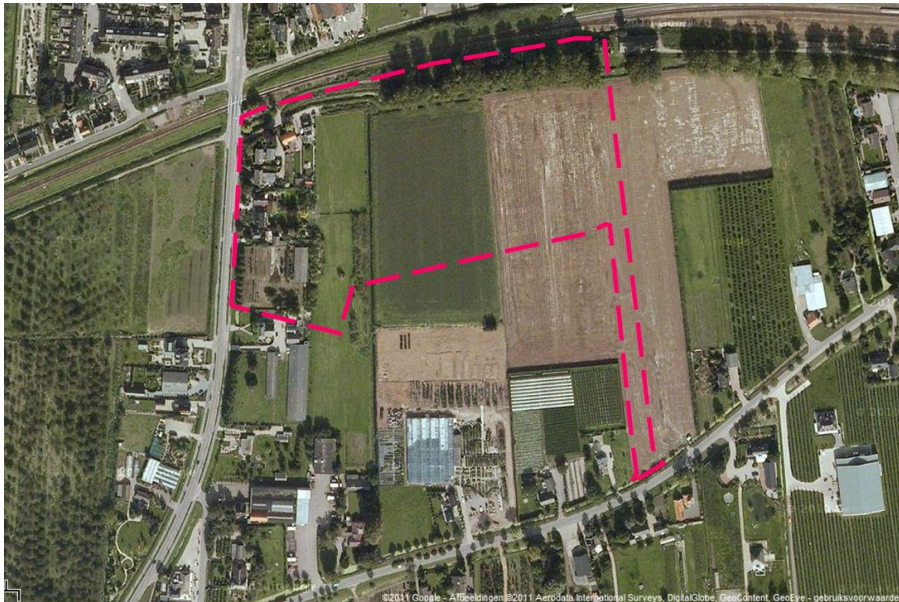
Luchtfoto van de globale ligging van Casterhoven, Deelplan A (bron: Google)

Fase 1

Fase 1 van Casterhoven, Deelplan A is gelegen aan de noordwestelijke zijde van het plangebied. Het is één van de vier fases waarin de wijk is opgedeeld. Op de onderstaande kaartbeelden is het gebied globaal aangeduid.



Topografische kaart van Kesteren met aanduiding gebied Casterhoven, Deelplan A (rode contour) en plangebied Casterhoven, Deelplan A, Fase 1 (rozig vlak binnen deze contour) en globale aanduiding onderhavig plangebied (gele ster)



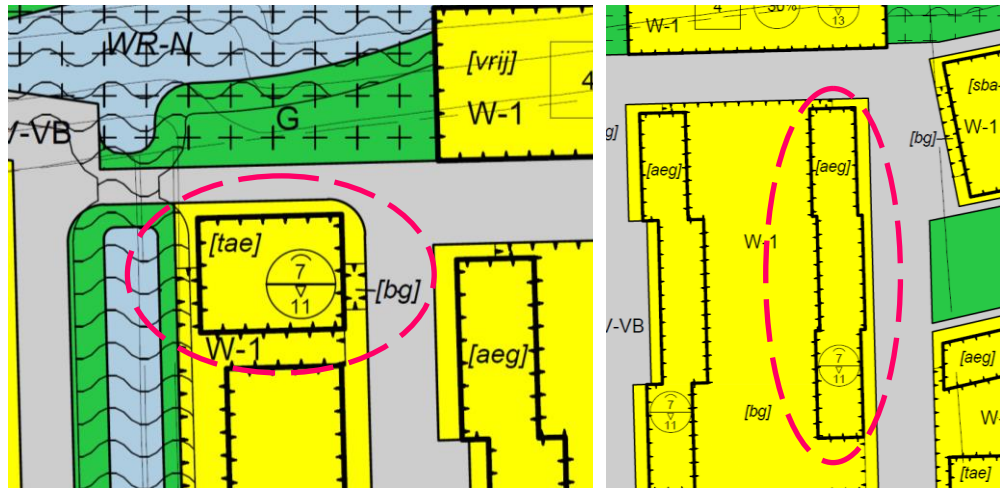
Globale aanduiding Casterhoven, Deelplan A, Fase 1 op luchtfoto

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor onderhavig wijzigingsplan is 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 april 2012.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van de nieuwe woonwijk mogelijk. De stedenbouwkundige verkaveling is planologisch vertaald in een bestemmingsregeling waarbij er bestemmingen en bouwvlakken zijn aangegeven.

De twee locaties waar onderhavig wijzigingsplan betrekking op heeft, zijn hieronder weergegeven.



Locatie 1

Locatie 2

Locatie 1

Op locatie 1 is een tweekapper beoogd. De vorm van het bouwvlak maakt het mogelijk dat er tweekapper wordt gerealiseerd die is georiënteerd op de woonstraat en de waterpartij in het noorden.

In het gewijzigde verkavelingsplan is het echter de bedoeling de tweekapper te richten en te richten op het woonstraatje in het westen (en aldus het blokje 'een kwartslag te draaien'). Dit is binnen het bestemmingsplan niet mogelijk, omdat de gebouwen deels buiten het bouwvlak vallen.

Locatie 2

Op locatie 2 zijn drie rijen met steeds vier aaneengebouwde woningen beoogd, waarbij de rijen enigszins van elkaar verspringen.

In het gewijzigde verkavelingsplan is het echter de bedoeling 2 keer een rij van 6 aaneengebouwde woningen te realiseren, zonder een verspringing in de rooilijn maar waarbij er nog wel een verbijzondering in het middelste deel van de totale gevelwand zit). Dit is binnen het bestemmingsplan niet mogelijk, omdat de achterste gevel van enkele van de woningen buiten het bouwvlak zullen vallen.

Wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder voorwaarden een andere situering van het bouwvlak mogelijk maakt (artikel 7.6.2). De gehele regeling is hieronder opgenomen.

Artikel 7.6.2. Wijziging situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende

voorwaarden:

- a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe is voornemens ten behoeve van onderhavig plan gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Bij de beide locaties wordt daarom middels onderhavig wijzigingsplan de ligging van het bouwvlak aangepast naar aanleiding van de gewijzigde verkavelingsplannen.

1.4 Opzet van het wijzigingsplan

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

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het onderhavige plan toegelicht. Allereerst wordt kort ingegaan op het stedenbouwkundige plan voor Casterhoven, Deelplan A, Fase 1 dat de basis vormde van het nu vigerende bestemmingsplan. Voor een meer uitgebreide beschrijving van de onderliggende planvorming wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1'.

Hierna wordt in paragraaf 2.3. ingegaan op de kleine aanpassingen op 2 locaties van het verkavelingsplan hetgeen de aanleiding vormt voor onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Planbeschrijving Casterhoven, Deelplan A, Fase 1

Het structuurplan Casterhoven, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Neder-Betuwe op 27 maart 2008, dient als grondslag voor het stedenbouwkundig plan Casterhoven, Deelplan A. Voor Casterhoven, Deelplan A is vervolgens een beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen opgesteld (vastgesteld d.d. 24-04-2012). Doelstelling hiervan is het realiseren van een samenhangend beeld van zowel de bebouwing als de openbare ruimte in Casterhoven, Deelplan A als geheel. Het inrichtingsplan voor fase 1 is ten slotte uitgewerkt in de notitie 'Toelichting Uitwerkingsplan Deelplan A - Fase 1 Casterhoven te Kesteren', van Lagendijk Tuin- en landschapsarchitecten (kenmerk LTL 20405, kenmerk 20 september 2010).

Het inrichtingsplan voor de eerste fase vormt een uitwerking en verfijning van de voornoemde structuurvisie en het beeldkwaliteitplan.

In de hoofdstructuur zijn de diagonale oost-west lopende lanen en de hierop kruisende noord-zuid lopende singels van belang.

- De twee 'diagonale' lanen kenmerken zich door een statig en ruim opgezet beeld. Op de plek waar de beide lanen samenkomen, ter hoogte van de entree van de wijk vanaf de Hoofdstraat, wordt een appartementencomplex gerealiseerd.
- De singels kenmerken zich doordat deze langs waterlopen zijn gelegen. De singels maken de onderliggende landschapsstructuur duidelijk en zorgen voor zichtlijnen en visuele relaties met het landschap en het bestaande dorp.

Aan de noordzijde wordt langs de spoorzone een waterpartij gerealiseerd waaraan diverse woningen zijn gelegen met een bijzondere vormgeving.

Ten slotte worden enkele woningen toegevoegd aan het bebouwingslint van de Hoofdstraat. De bestaande beeldkwaliteit wordt hier behouden en versterkt.

Hieronder is een tekening opgenomen van de stedenbouwkundige inrichting van Casterhoven, Deelplan A, Fase 1.



*Stedenbouwkundig inrichtingsplan Casterhoven plandeel A fase 1
met globale aanduiding plangebied van onderhavig wijzigingsplan (rode stippellijn)*

Beeldkwaliteit

In Casterhoven, Deelplan A, Fase 1 wordt een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang nagestreefd. De bebouwing wordt zoveel mogelijk als één architectonische 'familie' vormgegeven. De kapvorm en -richting vormen een belangrijk middel om de gewenste samenhang en het dorpse beeld vorm te geven. Voor de grondgebonden woonbebouwing is de zadelkap het uitgangspunt. Op specifieke plekken, zoals in de knopen en de spoorzone, kunnen in principe afwijkende kapvormen worden toegepast. De dominante bouwhoogte is twee lagen met een kap. De bebouwing in de spoorzone mag in drie lagen uitgevoerd worden.

De openbare ruimte zal een groot deel van die gewenste samenhang realiseren. De inrichting van de openbare ruimte is per element in de hoofdstructuur verder uitgewerkt. Er wordt een samenhangend beeld nagestreefd, waarbinnen ruimte is voor accentverschillen en subtiele middelen om de verschillende elementen van de hoofdstructuur te accentueren.

Bebouwing

Algemeen uitgangspunt van de bebouwing is dat de diverse woningtypes in Casterhoven, Deelplan A, Fase 1 zo veel mogelijk gemengd worden. De bebouwingsstructuur is als volgt uitgewerkt:

- De bebouwing langs de singels is gevarieerd, in soms wisselende rooilijn. Er wordt een informeel beeld nagestreefd.
- De bebouwing langs de noordelijke laan bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op ruime kavels die parallel lopen aan de structuurdragers.
- Aan de knoop is het appartementengebouw (gestapelde woningen) gelegen.
- De bebouwing in de spoorzone is specifiek: er wordt een duidelijk front nagestreefd van bijzondere waterwoningen in een open bebouwingsstructuur.
- In de woonvelden is een grote diversiteit aan woningtypes mogelijk: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, patiowoningen en korte en langere blokken met rijenwoningen. De woningen worden in een gevarieerde rooilijn gesitueerd.

Programma

Het totale aantal woningen in Casterhoven, Deelplan A, Fase 1 bedraagt circa 123 woningen. De verdeling in woningtypologieën is in de hiernavolgende tabel indicatief opgenomen om een beeld te geven van de beoogde variatie in woningtypes. De aantallen zijn indicatief. Hierin kan binnen de kaders van de woningbouwprogrammering voor Casterhoven, Deelplan A als geheel nog geschoven worden.

Woningbouwprogramma Casterhoven, Deelplan A, Fase 1		
Woningsoort	Aantal	Percentueel
Particuliere kavels	11	9%
Vrije sector (tweekappers en geschakelde woning)	33	27%
Waterwoningen	8	6,5%
Rijwoningen koop/middelduur	21	17%
Rijwoning koop/sociaal	24	19,5%
Patiowoningen	8	6,5%
Gestapelde woningen (appartementen)	18	14,5%
Totaal	123	100%

2.3 Beschrijving onderhavig wijzigingsplan

Onderhavig wijzigingsplan betreft een kleine verandering van de stedenbouwkundige verkaveling op twee locaties binnen Casterhoven, Deelplan A, Fase 1. Hierna wordt hierop kort ingegaan. Bij elke locatie wordt specifiek getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen en reeds in paragraaf 1.3. zijn besproken.

Locatie 1

Algemeen

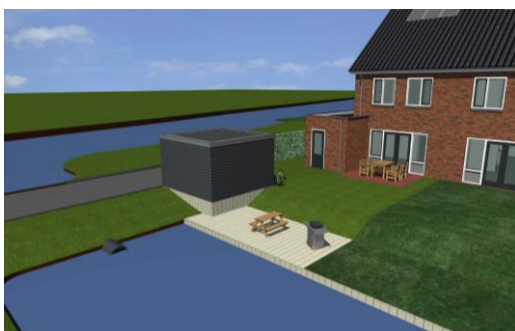
Locatie 1 betreft een blokje met tweekappers (in totaal 2 woningen). In de oorspronkelijke verkaveling was het de bedoeling dat de tweekapper zou worden gericht op de waterpartij in het noorden.

In de aangepaste verkaveling is het blokje met tweekappers als het ware een kwartslag gedraaid en wordt het georiënteerd op de woonstraat aan de oostzijde.

Deze gewijzigde verkaveling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien de bebouwing hiermee niet meer volledig binnen het bouwvlak past.



Stedenbouwkundige tekening met gewijzigde situering tweekapper



Impressies bouwplan locatie 1

Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Hieronder vindt de toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden:

- *de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd*
Hieraan wordt voldaan. Het programma bestond uit en blijft bestaan uit 2 twee aaneengebouwde woningen.
- *het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk.*
Hieraan wordt voldaan. Het aantal woningen blijft gelijk (2 wooneenheden).
- *het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.*

Hieraan wordt voldaan. Het een kwartslag kantelen van het blokje tweekappers heeft geen gevolgen voor de stedenbouwkundige kwaliteit. Het aantal woningen neemt niet toe, en het bouwvlak blijft even groot als het was, waardoor geen sprake is van een verdichting van de bebouwingsstructuur. Het feit dat het blokje tweekappers zich niet meer richt op de straat en waterpartij aan de noordzijde maar op de straat aan de westzijde is eveneens passend. Ook de omliggende woningen zijn oost- of westgericht maar niet noordgericht. Dit is passend aangezien het noordelijke woonstraatje een beperkte stedenbouwkundige betekenis heeft (het vormt niet één van de hoofdstructuren). Dat zich hier geen bebouwing op richt, is om deze reden acceptabel. Eén en ander is verbeeld in onderstaand kaartbeeldje.



Bewerking oorspronkelijke verkavelingstekening met orientatie omliggende woningen

Hiernaast worden de in paragraaf 2.2 genoemde beeldkwaliteitseisen die gelden voor de woonwijk niet aangetast. De beoogde bebouwing past qua architectonische vormgeving in de omgeving (dezelfde architectonische 'familie'). De woningen worden zoals voorgeschreven uitgevoerd met zadelpak en in twee bouwlagen (met dak) en passen hiermee binnen het nagestreefde dorps beeld.

Ook is de wijze waarop de hoek wordt vormgegeven passend (zie voorgaande afbeeldingen). Door hier het bijgebouw direct aan de straat in een andere kleurstelling vorm te geven, vormt dit bouwwerk in het stedenbouwkundige beeld een solitair element. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat dit bouwwerk niet als storend wordt ervaren.

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

Hieraan wordt voldaan. Op geen enkele wijze worden de gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden of belangen van derden geschaad. De bestemming is en blijft wonen. Het aantal woningen blijft eveneens gelijk.

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

Hieraan wordt voldaan. Het woon- en leefklimaat worden niet aangetast. De beoogde functie blijft wonen, hetgeen geen hindergevende functie voor de omgeving is.

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

Hieraan wordt voldaan. Zoals uit paragraaf 3.3.2 blijkt is geen sprake van geluidshinder op de beoogde woningen. De geringe verschuiving van de bouwvlakken heeft geen nadelige akoestische effecten.

- *uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.*

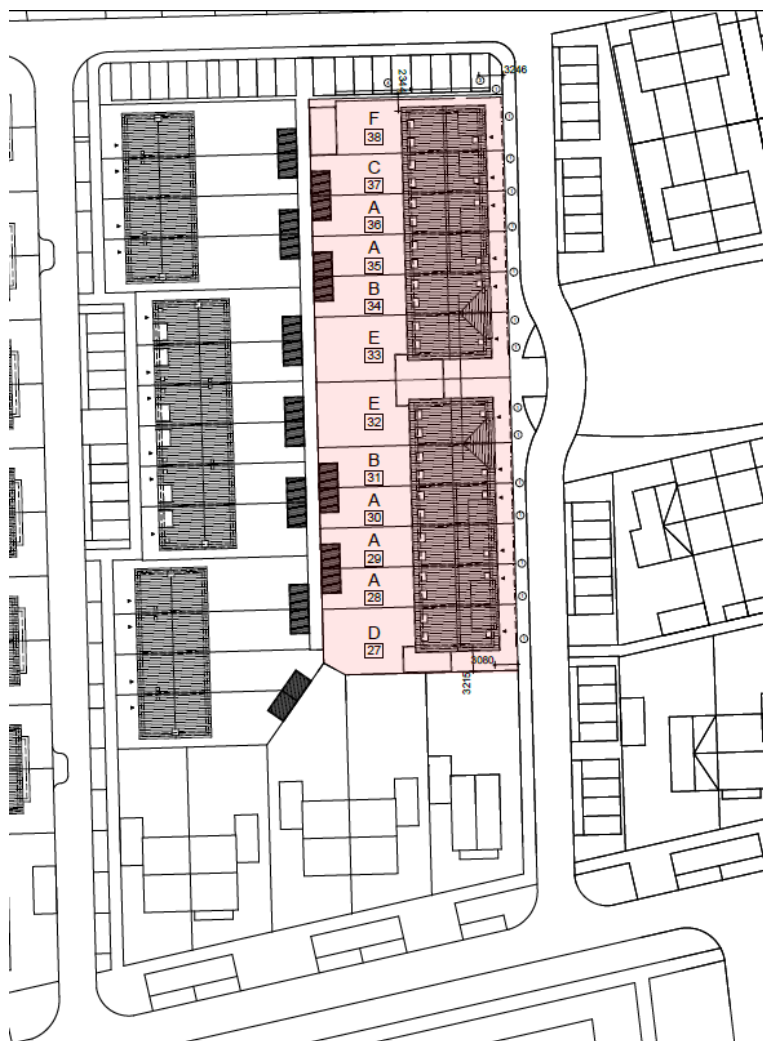
Hieraan wordt voldaan. Zoals uit paragraaf 3.3.3 blijkt is er geen sprake van belemmeringen als gevolg van externe veiligheid.

Locatie 2

Algemeen

Locatie 2 betreft in totaal 12 aaneengebouwde woningen. In de oorspronkelijke verkoopingsopzet waren op deze locatie drie rijen met steeds vier aaneengebouwde woningen beoogd, waarbij de rooilijn van de middelste rij enigszins naar voren ligt. Inmiddels gaan de plannen uit van de realisatie van twee blokken van elk zes aaneengebouwde woningen. Deze woningen liggen allemaal in dezelfde rooilijn, alhoewel er nog wel een verbijzondering in de gevel ter plaatse van de groenstrook zit (de binnenste 2 woningen van elk blokjes), waarbij hier de gevel hier iets verder naar voren komt.

Met de aangepaste plannen is de realisatie van de middelste 4 woningen binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan de rooilijn enigszins naar voren ligt en de bouwvlakken overal dezelfde diepte hebben, vallen de achtergevels van deze woningen buiten het bouwvlak.



Stedenbouwkundige tekening locatie 2



Impressie van de voorgevels van de aangebouwde woningen op locatie 2

Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Hieronder vindt de toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden:

- *de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd*
Hieraan wordt voldaan. Het programma bestond uit en blijft bestaan uit 12 aaneengebouwde woningen.
- *het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk.*
Hieraan wordt voldaan. Het aantal woningen blijft gelijk (12 wooneenheden).
- *het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.*
Hieraan wordt voldaan. De wijziging van 3 blokken van 4 aaneengebouwde woningen naar 2 blokken van 6 aaneengebouwde woningen heeft geen gevolgen voor de stedenbouwkundige kwaliteit. Het aantal woningen neemt niet toe, en de bouwvlakken blijven even groot als dat ze waren, waardoor geen sprake is van een verdichting van de bebouwingsstructuur. Het feit dat de 12 woningen op deze locatie allemaal ruwweg in één rooilijn komen te liggen is passend in het beoogde stedenbouwkundige beeld. Doordat er op de uiteinden van de twee rijen (ter plaatse van de groenstrook) een verbijzondering in de gevel wordt aangebracht, die enigszins naar voren ligt ten opzichte van de rest van de gevels, wordt er toch voldoende variatie in de rooilijn aangebracht. De uitgangspunten van de stedenbouwkundige verkaveling worden met de wijziging dus niet ondermijnd. Hiernaast worden de in paragraaf 2.2 genoemde beeldkwaliteitseisen niet aangetast. De beoogde bebouwing past qua architectonische vormgeving in de omgeving (dezelfde architectonische 'familie'). De woningen worden zoals voorgescreven uitgevoerd met zadeldak en in twee bouwlagen (met dak) en passen hiermee binnen het nagestreefde dorpse beeld.
- *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.*
Hieraan wordt voldaan. Op geen enkele wijze worden de gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden of belangen van derden geschaad. De bestemming is en blijft wonen. Het aantal woningen blijft eveneens gelijk.
- *het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.*
Hieraan wordt voldaan. Het woon- en leefklimaat worden niet aangetast. De beoogde functie blijft wonen, hetgeen geen hindergevendende functie voor de omgeving is.
- *de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.*
Hieraan wordt voldaan. Zoals uit paragraaf 3.3.2 blijkt is geen sprake van geluidshinder op de beoogde woningen. De geringe verschuiving van de bouwvlakken heeft geen nadelige akoestische effecten.
- *uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.*
Hieraan wordt voldaan. Zoals uit paragraaf 3.3.3 blijkt is er geen sprake van belemmeringen als gevolg van externe veiligheid.

Zoals uit voorgaande blijkt kan aan alle wijzigingsvoorwaarden worden voldaan.

3 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische haalbaarheid van de onderhavig plan. Allereerst wordt hierbij ingegaan op het relevante beleid in paragraaf 3.2. In paragraaf 3.3. wordt vervolgens specifiek ingegaan op de planologische uitvoeringsaspecten.

3.2 Beleid

Onderhavig plan betreft uitsluitend een op twee locaties enigszins gewijzigde verkaveling van het uitbreidingsplan Casterhoven, Deelplan A, Fase 1. Dit uitbreidingsplan is mogelijk gemaakt in het vastgestelde bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1'. In dat bestemmingsplan is ingegaan op de passendheid van de uitbreidingslocatie binnen het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In algemene zin was de conclusie dat de uitbreidingslocatie passend is binnen het geldende beleid.

Onderhavig plan betreft alleen een geringe verschuiving van de bouwvlakken. Dit betreft een dermate kleine aanpassing van de plannen, dat dezelfde conclusies van toepassing blijft. Voor de specifieke toetsing aan het beleid kan verder worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1'.

3.3 Milieu

3.3.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hiermee is de uitvoerbaarheid van dat bestemmingsplan aangetoond.

Onderhavig wijzigingsplan betreft uitsluitend een kleine wijziging van de ligging van de bouwvlakken op twee specifieke locaties. Dit heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid in relatie tot de milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten. Om die reden worden in dit wijzigingsplan niet alle milieuaspecten en overige haalbaarheidsaspecten opnieuw behandeld. Er kan wat dat betreft worden verwezen naar het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1'.

Wel wordt er in de navolgende paragrafen specifiek ingegaan op de twee milieuaspecten die specifiek worden genoemd bij de wijzigingsregels, namelijk geluid en externe veiligheid.

3.3.2 Geluid

Verricht onderzoek

In het kader van bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1' zijn diverse akoestische onderzoeken uitgevoerd. Het laatste onderzoek is uitgevoerd in 2011¹. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat bij de woningen sprake is van een geluidbelasting hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer. De hoogste geluidbelasting voor het wegverkeer bedraagt 54 dB en voor railverkeer 58 dB. Voor 7 woningen, 2 woningen aan de Hoofdstraat en 5 aan de spoorlijn (zie onderstaande kaart) is er een procedure gevoerd door de gemeente Neder-Betuwe om hogere grenswaarden te verlenen. Deze hogere grenswaarden zijn inmiddels verleend.



Situatietekening woningen overschrijding voorkeurswaarde Wet geluidhinder. Voor de gearceerde percelen zijn hogere grenswaarden verkregen.

Zoals uit de tekening blijkt, zijn er voor zowel locatie 1 als locatie 2 geen belemmeringen op het gebied van geluid. De geluidsbelastingen blijven onder de voorkeursgrenswaarde en hogere grenswaarden hoeven niet te worden verleend.

Aanvullend akoestisch onderzoek

Er is inzake locatie 1 een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Aanleiding hiervan is dat hier de gevels van het hoofdgebouw zijn verplaatst. Van het aanvullende onderzoek wordt in een memo verslag gedaan². In de memo is de gewijzigde ligging van de tweekapper in locatie 1 ingevoerd in het rekenmodel. De berekeningen zijn uitgevoerd met gebruikmaking van de nieuwste rekenmethode voor railverkeer (Rmg 2012).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting (L_{den}) ter plaatse van de verschoven tweekapper in de nieuwe situatie maximaal 52 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan

¹ Akoestisch onderzoek Plangebied 'Casterhoven' Deelplan A, fase 1 te Kesteren, AGEL Adviseurs, 4 januari 2012, definitief.

² Memo plangebied Casterhoven, aanvullende berekeningen i.v.m. gewijzigde positionering woning, 11 juli 2013, Agel Adviseurs B.V., kenmerk 20080493-01

aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB. Er behoeft voor deze locatie derhalve geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Conclusie voor onderhavig bestemmingsplan

Het aspect 'akoestiek' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

3.3.3 Externe veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1', is het aspect externe veiligheid bestudeerd. Er zijn verschillende risicobronnen (zoals de spoorlijn, Betuweroute, gasleidingen) bekeken en er is nader onderzoek uitgevoerd naar het spooremplacement. Ook heeft specifiek onderzoek plaatsgevonden naar explosieven (vanuit de Tweede Wereldoorlog). Uit deze onderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen worden geconstateerd voor wat betreft het aspect 'externe veiligheid'.

Onderhavig wijzigingsplan betreft enkele kleine wijzigingen in de situering van enkele bouwvlakken. Dit heeft geen gevolgen die van belang zijn in het kader van de externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat er wat betreft dit wijzigingsplan vanuit het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen zijn.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig wijzigingsplan maakt deel uit van de exploitatie van de woonwijk Casterhoven, Deelplan A. Voor deze gehele wijk is een exploitatieopzet gemaakt. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

4 Wijze van bestemmen

In dit bestemmingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1' van toepassing verklaard. Dit betekent dat de regels beperkt zijn tot slechts enkele artikelen.

In artikel 1 zijn enkele begrippen opgenomen over wat moet worden verstaan onder het 'plan' en het 'wijzigingsplan'.

In artikel 2 is een van toepassing verklaring opgenomen, waarin is aangegeven wat de strekking is van onderhavig wijzigingsplan en dat de regels van het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 1' (en in het bijzonder artikel 7 'Wonen') van overeenkomstige toepassing zijn.

In artikel 3 wordt ten slotte afgesloten met een slotregel met de naam van het wijzigingsplan.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 september tot en met 6 november ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.