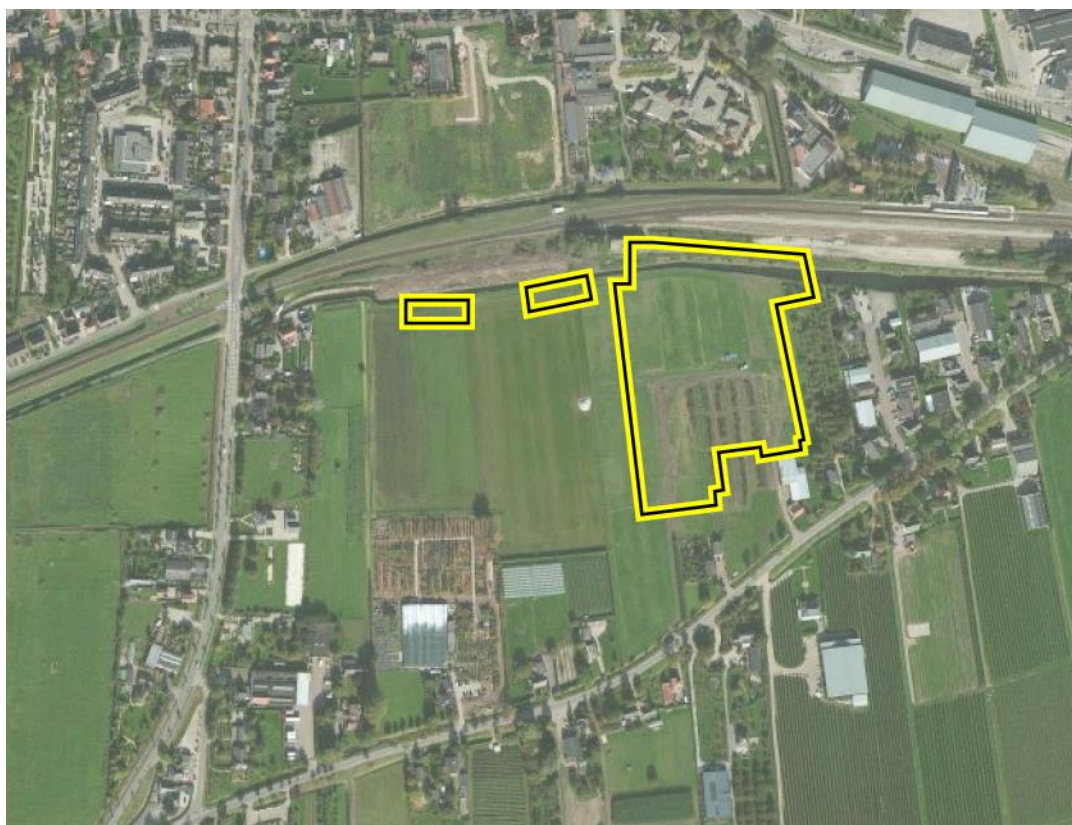


Bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 2"

Ontwerp



gemeente
Neder-Betuwe

19 mei 2015

bestemmingsplan

CASTERHOVEN, DEELPLAN A, FASE 2

opdrachtgever	Kesteren Zuid Beheer BV
contactpersoon	de heer J. Alkema
documentstatus	ontwerp
documentversie	2
IMRO-code	NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenA2-
IMRO-publicatieversie	ont1
datum	19 mei 2015
projectnummer	31214003A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



BUREAU**VERKUYLEN**

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	10
1.3	Vigerend bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	15
2.1	Geschiedenis	15
2.2	Wijdere omgeving	16
2.3	Directe omgeving en plangebied	18
Hoofdstuk 3	Plan	21
3.1	Beschrijving Casterhoven, Deelplan A	21
3.2	Planbeschrijving Deelplan A, fasen 1 en 1c	29
3.3	Planbeschrijving Deelplan A, fase 2	29
3.4	Duurzaamheid	32
Hoofdstuk 4	Beleid	33
4.1	Nationaal niveau	33
4.2	Provinciaal niveau	35
4.3	Gemeentelijk niveau	37
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	43
5.1	Milieu	43
5.2	Waarden	54
5.3	Waterparagraaf	68
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	79
6.1	Inleiding	79
6.2	Casterhoven Deelplan A	79
6.3	Exploitatieplan	79
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	81
7.1	Algemeen	81
7.2	Planregels	81
Hoofdstuk 8	Procedure	85
Bijlagen bij de toelichting		87
Bijlage 1	Structuurplan Casterhoven	87
Bijlage 2	Aantal woningen per fase	87
Bijlage 3	Beeldkwaliteiten in hoofdlijnen	87

Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek	87
Bijlage 5	Nader bodemonderzoek	87
Bijlage 6	Nader bodemonderzoek - appendix	87
Bijlage 7	Onderzoek Geurhinder veehouderijen	87
Bijlage 8	Onderzoek Geluid	87
Bijlage 9	Onderzoeken Archeologie	87
Bijlage 10	Onderzoeken Flora en fauna	87
Bijlage 11	Onderzoek Waterhuishouding	87
Regels		89
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	91
Artikel 1	Begrippen	91
Artikel 2	Wijze van meten	97
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	99
Artikel 3	Groen	99
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	101
Artikel 5	Water	103
Artikel 6	Woongebied	104
Artikel 7	Waterstaat - Waterlopen	114
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	115
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	115
Artikel 9	Algemene bouwregels	116
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	117
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	118
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	119
Artikel 13	Overige regels	120
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	121
Artikel 14	Overgangsrecht	121
Artikel 15	Slotregel	122

TOELICHTING

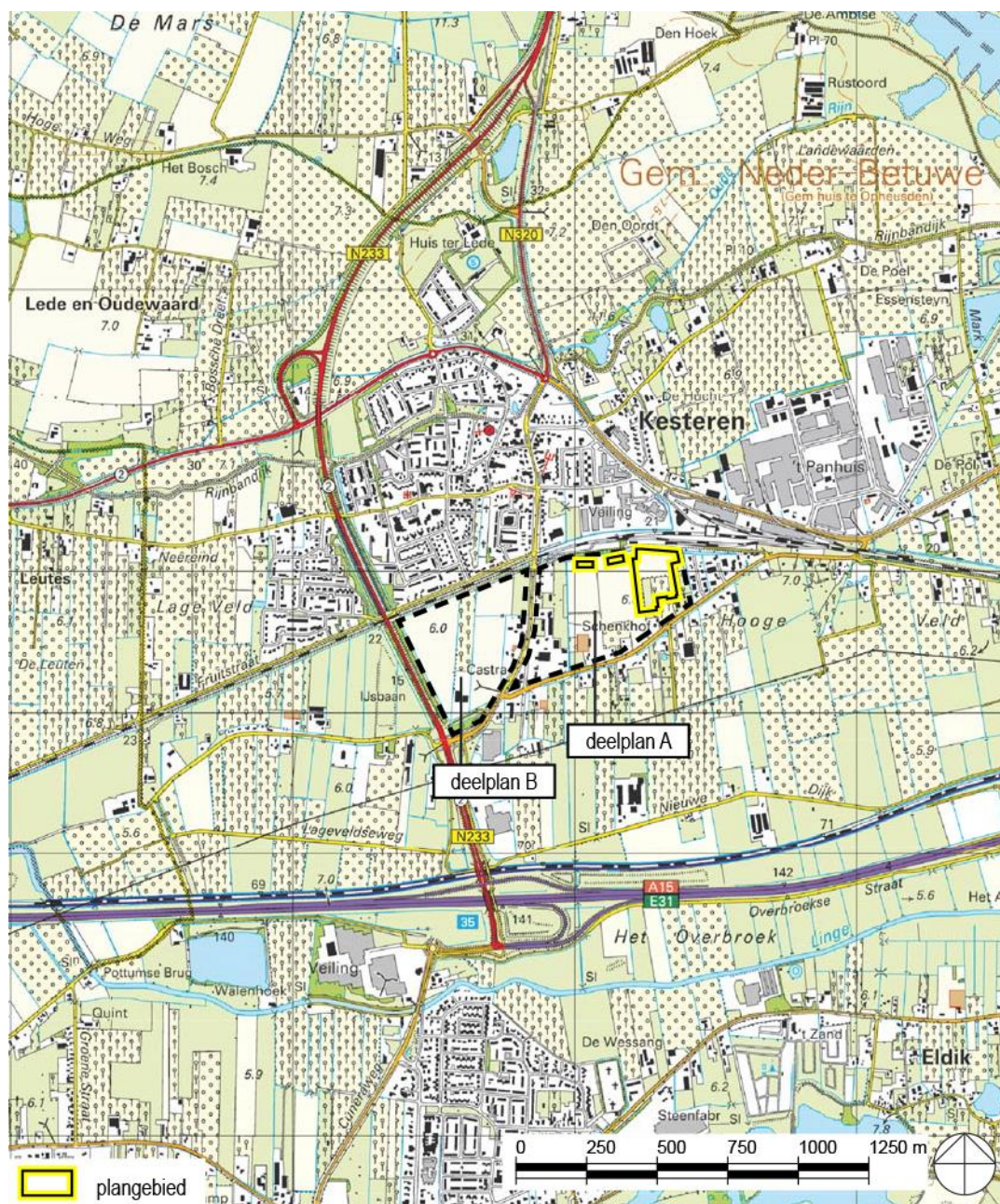
HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 2" van de gemeente Neder-Betuwe.

1.1 Aanleiding en doel

Op 27 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe het Structuurplan Casterhoven vastgesteld. Dit structuurplan beschrijft een uitbreidingswijk met een oppervlakte van 30,6 hectare aan de zuidzijde van de kern Kesteren. De wijk moet onder meer ruimte bieden aan circa 667 woningen en circa 20.000 m² bedrijvigheid. De uitbreidingswijk heeft de naam Casterhoven gekregen.

Onderstaande afbeelding geeft de topografische ligging van de uitbreidingswijk weer. Tevens is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan weergegeven.



TOPOGRAFISCHE LIGGING UITBREIDINGSWIJK CASTERHOVEN EN PLANGEBIED

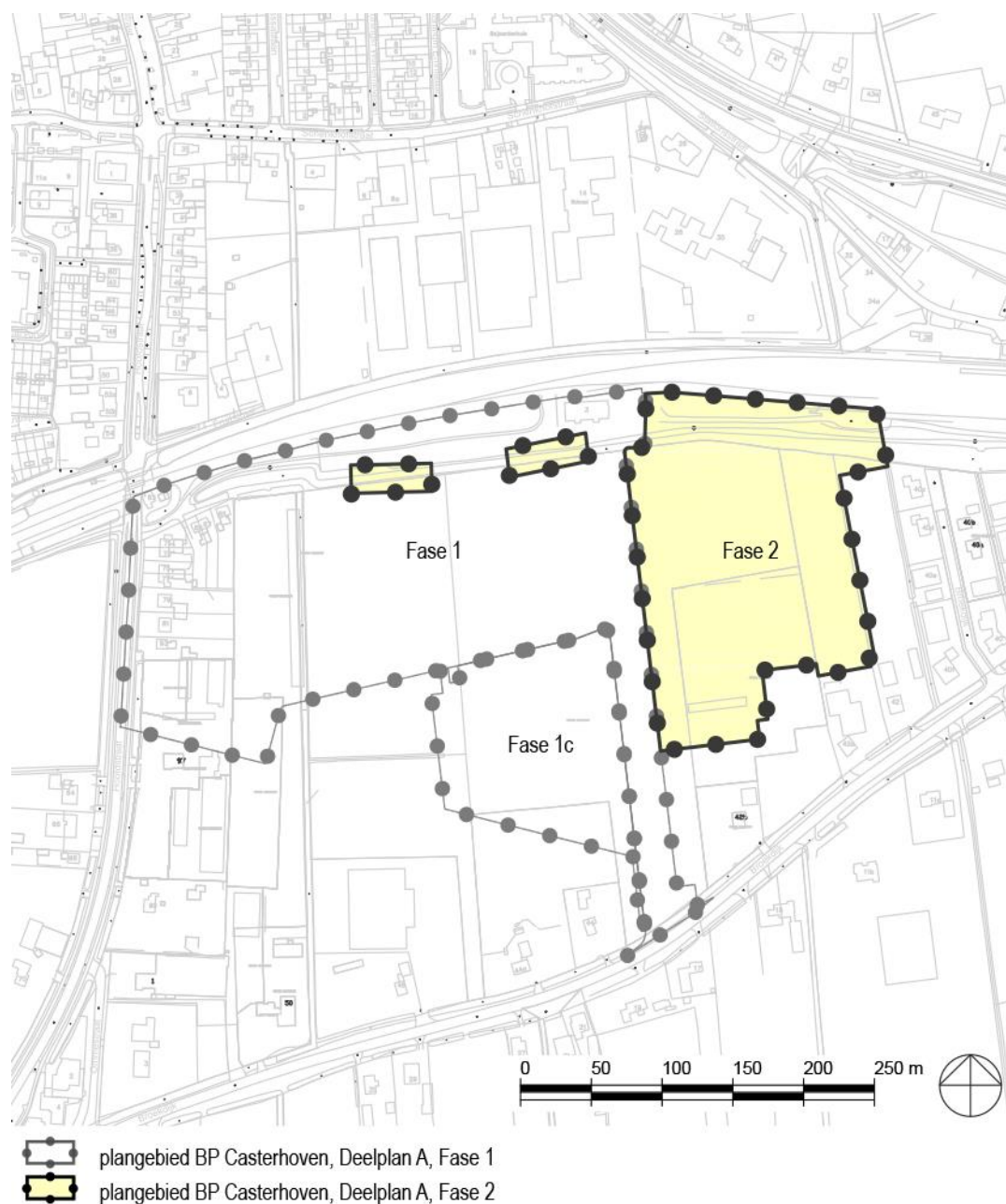
Oorspronkelijk zou de bouw van de wijk in twee grote fasen plaatsvinden, Deelplan A ten oosten van de Hoofdstraat en Deelplan B ten westen daarvan. Ten behoeve van het Deelplan A is destijds een bestemmingsplanprocedure opgestart. Die is echter nooit voltooid. Mede als gevolg van de economische achteruitgang en het teruglopen van de woningmarkt is er later namelijk voor gekozen de wijk in kleinere fasen uit te werken en te ontwikkelen, waardoor ingespeeld kan worden op de veranderende woningmarkt en het risico voor de ontwikkelende partijen beperkt is.

Op 12 april 2012 is het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 1" vastgesteld en op 18 september 2014 het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 1c". De verkoop van de daarin opgenomen 178 woningen/woonkavels loopt dusdanig voorspoedig, dat besloten is een volgende fase te gaan ontwikkelen.

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan voor Deelplan A, Fase 2.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De afbeelding in paragraaf 1.1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer. Onderstaande afbeelding bevat de kadastrale situatie. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

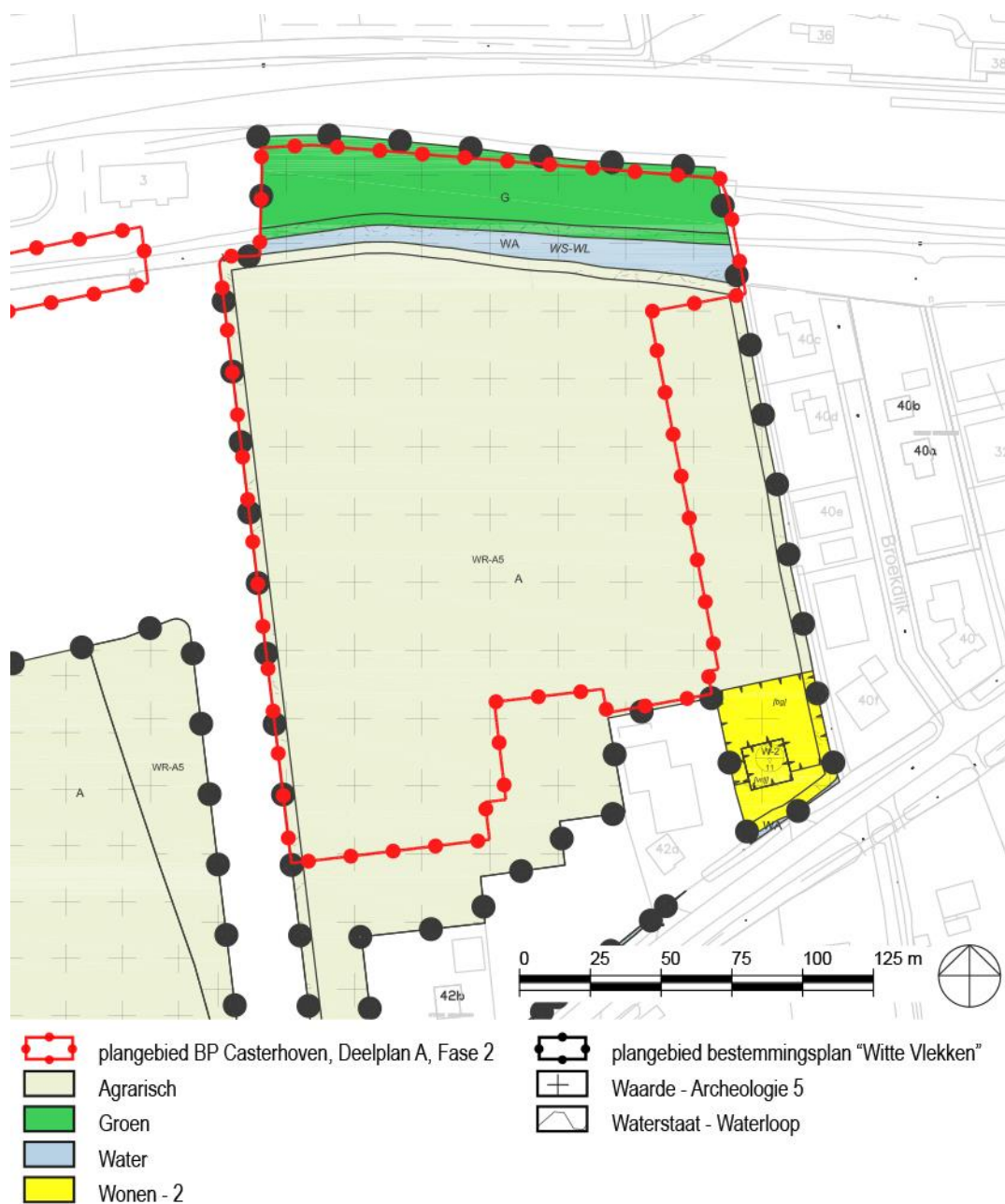
De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 36.500 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Bestemmingsplan "Witte Vlekken"

Binnen het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Witte Vlekken", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 september 2013.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor een groot deel van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is onder meer grondgebonden agrarische productie toegestaan. Agrarische bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen onderhavig plangebied ligt geen bouwvlak.

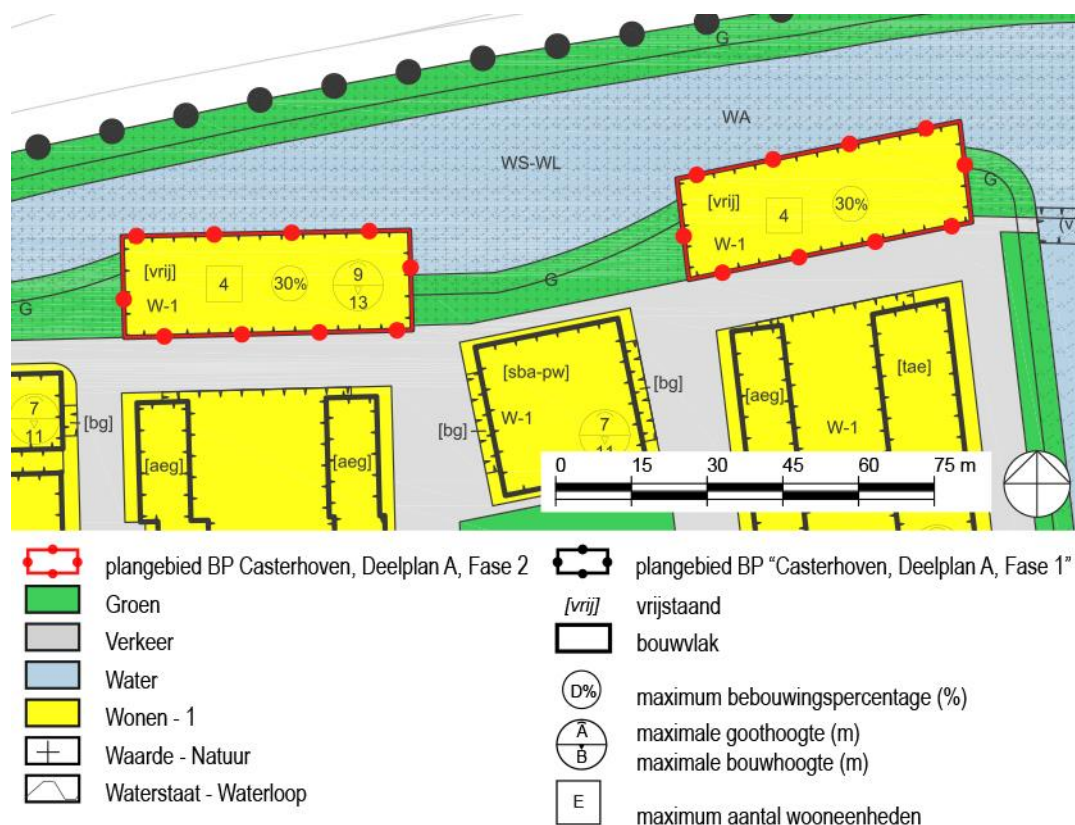
De gronden aan de noordzijde van het plangebied hebben de bestemming 'Groen' respectievelijk 'Water'. De bestemming 'Groen' is onder meer bedoeld voor plantsoenen en groenvoorzieningen. Binnen de bestemming 'Water' zijn onder meer waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan.

Binnen het plangebied geldt voorts de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hierbinnen is een archeologisch onderzoek verplicht bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 2000 m². In paragraaf 1.13 is opgenomen hoe met het aspect archeologie is omgegaan.

Voorts geldt binnen delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen', die het onderhoud van de betreffende waterlopen veiligstelt.

1.3.2 Bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 1"

In de twee noordwestelijk gelegen deelgebieden vigeert het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 1", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 april 2012. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Van toepassing is de bestemming 'Wonen - 1', waarbinnen twee maal vier vrijstaande woningen zijn toegestaan. De goothoogte mag maximaal 9 meter bedragen, de bouwhoogte maximaal 13 meter.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

Achtereenvolgens geschiedenis, wijdere omgeving en directe omgeving en plangebied.

2.1 Geschiedenis

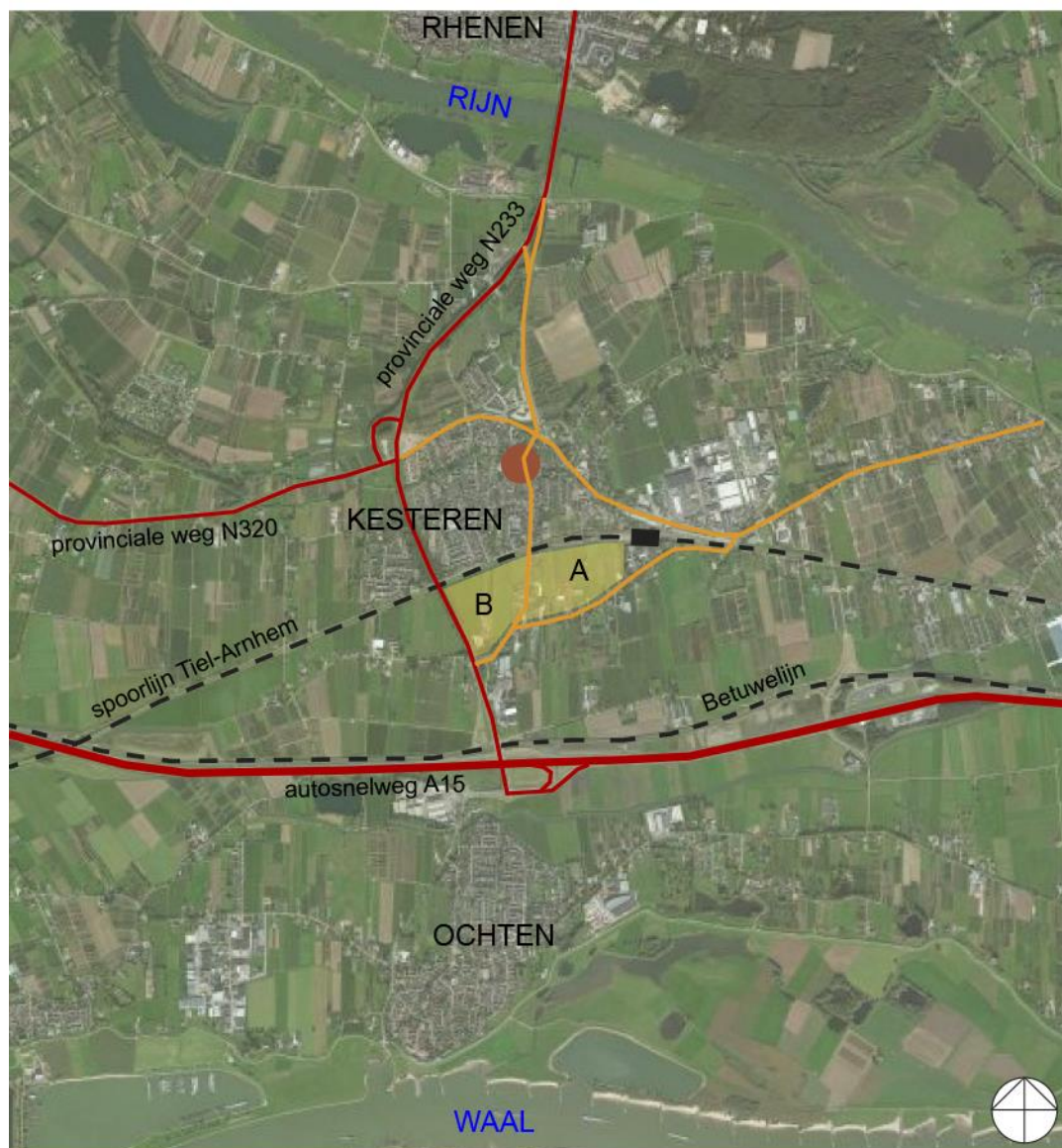
Het landschap van de Betuwe is gevormd door de rivieren. Na de laatste ijstijd ongeveer tienduizend jaar geleden werden de toenmalige Rijn en Maas door de ontstane stuwwallen gedwongen in westelijke richting te stromen. Door het afzetten van grotere bestanddelen, zoals grof zand en grind werden aan beide zijden van de rivieren oeverwallen gevormd. Verder van de rivier af konden de lichtere (klei)deeltjes bezinken, waardoor komgebieden ontstonden.

De geschiedenis van de mens in het rivierenland gaat terug tot in de 14e eeuw. Toen vond de eerste bedijking van de rivieren plaats en werden parallel daaraan wegen aangelegd. De hoger gelegen oeverwallen bleken geschikt voor het bouwen van woningen, maar ook voor de landbouw. Van oudsher ontwikkelde zich hier de laanboomteelt en de teelt van hard en zacht fruit. In tegenstelling tot de oeverwallen vond in de kommen oorspronkelijk geen bebouwing plaats. De kommen bestaan nog steeds overwegend uit grasland en worden gebruikt voor weidebouw en de melkveehouderij.

De kern Kesteren is eveneens ontstaan op een oeverwal en heeft zich voornamelijk in westelijke richting ontwikkeld. Eerst in de vorm van lintbebouwing en in de 20e eeuw werden de tussenliggende ruimten ingevuld.

2.2 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.



- | | |
|--|---|
|  autosnelweg |  NS-station |
|  provinciale weg |  dorpshart |
|  gebiedsontsluitingsweg |  Casterhoven |
|  spoorweg | |

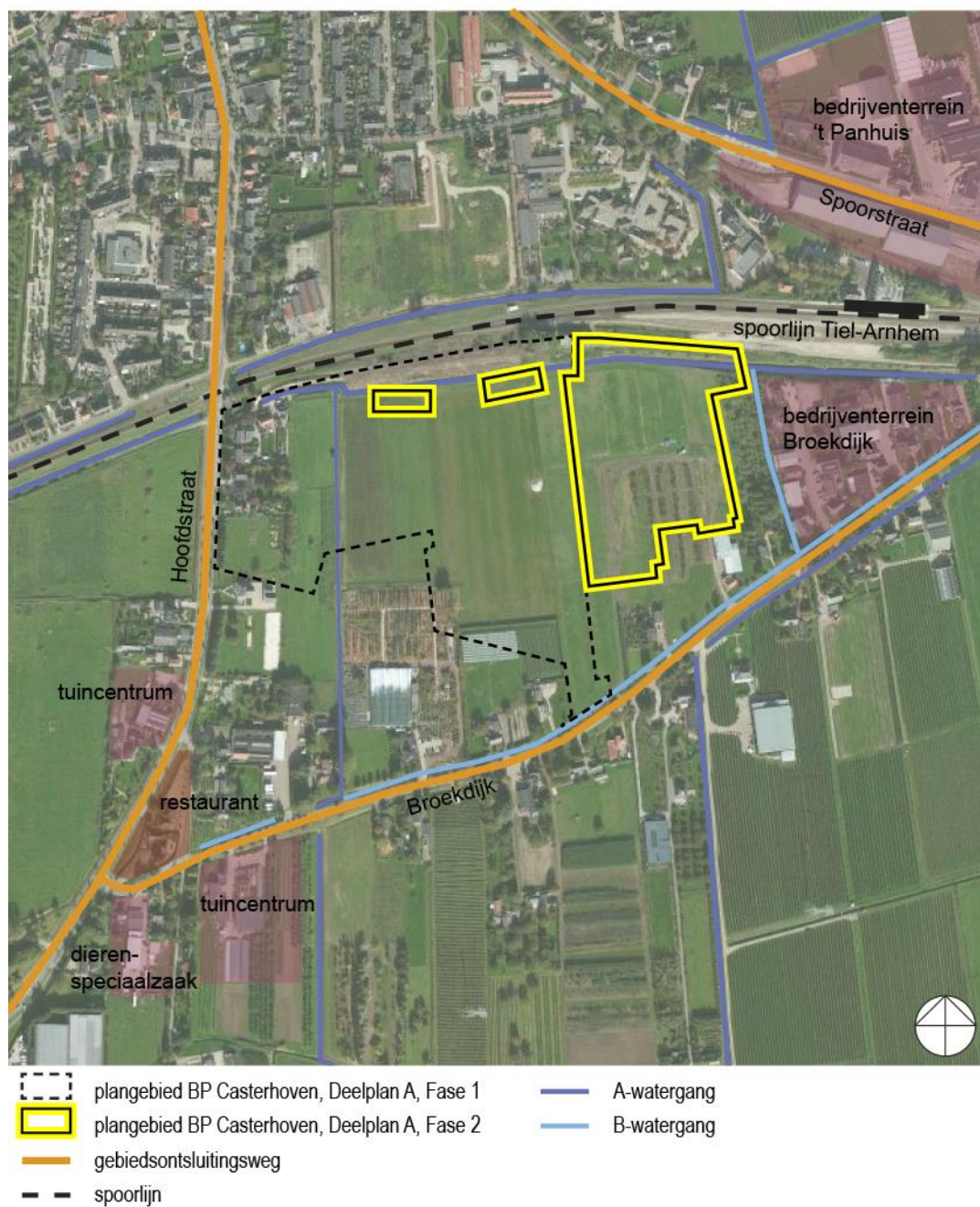
WIJDERE OMGEVING

Zoals uit de vorige paragraaf al volgt wordt de karakteristiek van het landschap bepaald door de lijnstructuren in de oostwestrichting. Het betreffen de grote structuren van de rivieren Rijn en Waal, de spoorlijn Tiel-Arnhem en later de autosnelweg A15, waarlangs nog weer later de Betuwespoorlijn is aangelegd. De provinciale weg N233 en de Hoofdstraat vormen de belangrijkste noord-zuidstructuren.

De spoorlijn Tiel-Arnhem is tot voorkort de zuidelijke barrière van de kern Kesteren geweest. De uitbreidingswijk Casterhoven vormt de eerste planmatige ontwikkeling ten zuiden daarvan.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

Het plangebied van Casterhoven, Deelplan A ligt grotendeels op een oeverwal. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de spoorlijn Tiel-Arnhem. Aan de westzijde vormt de Hoofdstraat de begrenzing en het historische lint Broekdijk, met vrij intensieve bebouwing, vormt de zuidelijke begrenzing. Aan de oostzijde van het deelplan ligt het bedrijventerrein Broekdijk. Het gebied is hiermee tamelijk ingesloten.

Het gebied van Deelplan A heeft in de huidige situatie hoofdzakelijk een agrarische functie, meestal in de vorm van fruitteelt en boomkwekerijen. De bebouwing ten behoeve van deze agrarische functie is gesitueerd langs de Hoofdstraat en de Broekdijk. Met het oog op de ontwikkeling van Casterhoven zijn de agrarische bedrijven aan de noordzijde van de Broekdijk inmiddels beëindigd en hebben de bedrijfswoningen de functie van burgerwoning gekregen.

Langs de Hoofdstraat en Broekdijk liggen voorts nog enkele tuincentra, een dierenspeciaalzaak en een restaurant.

Het bedrijventerrein Broekdijk betreft een kleinschalig bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 2.

Het noordwestelijke deel van Deelplan A wordt thans ontwikkeld. Het betreft de eerste fase van de ontwikkeling van de uitbreidingswijk Casterhoven met circa 123 grondgebonden woningen.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan voor fase 2 is volledig onbebouwd en voornamelijk in agrarisch gebruik. De maaiveldhoogten binnen het plangebied variëren van 6,15 tot 6,60 meter boven NAP.

HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Daartoe wordt eerst een algemene beschrijving van het gehele deelproject Casterhoven Deelplan A gegeven. Vervolgens wordt kort de ontwikkeling in de fasen 1 en 1c toegelicht, waarna de ontwikkeling van fase 2 aan bod komt.

3.1 Beschrijving Casterhoven, Deelplan A

Op 27 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe het Structuurplan Casterhoven vastgesteld (zie paragraaf 4.3.2 en bijlage 1). Dit Structuurplan dient als grondslag voor het stedenbouwkundig plan Casterhoven Deelplan A en voor de vertaling hiervan in de hierop volgende bestemmingsplannen, waaronder onderhavig bestemmingsplan voor fase 1c.

3.1.1 Woningbouwprogramma Casterhoven, Deelplan A

Ten tijde van de vaststelling van de Structuurplan Casterhoven in het voorjaar van 2008 is een voorlopig woningbouwprogramma opgesteld. De totale woningbouwontwikkeling Casterhoven zal bestaan uit maximaal 667 woningen. Deelplan A betreft de realisatie van maximaal 407 woningen en maatschappelijke doeleinden. Het woningbouwprogramma bestaat uit verscheidene woningsegmenten. Bijlage 2 bevat een overzicht van het voorlopige programma voor het gehele Deelplan A.

3.1.2 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

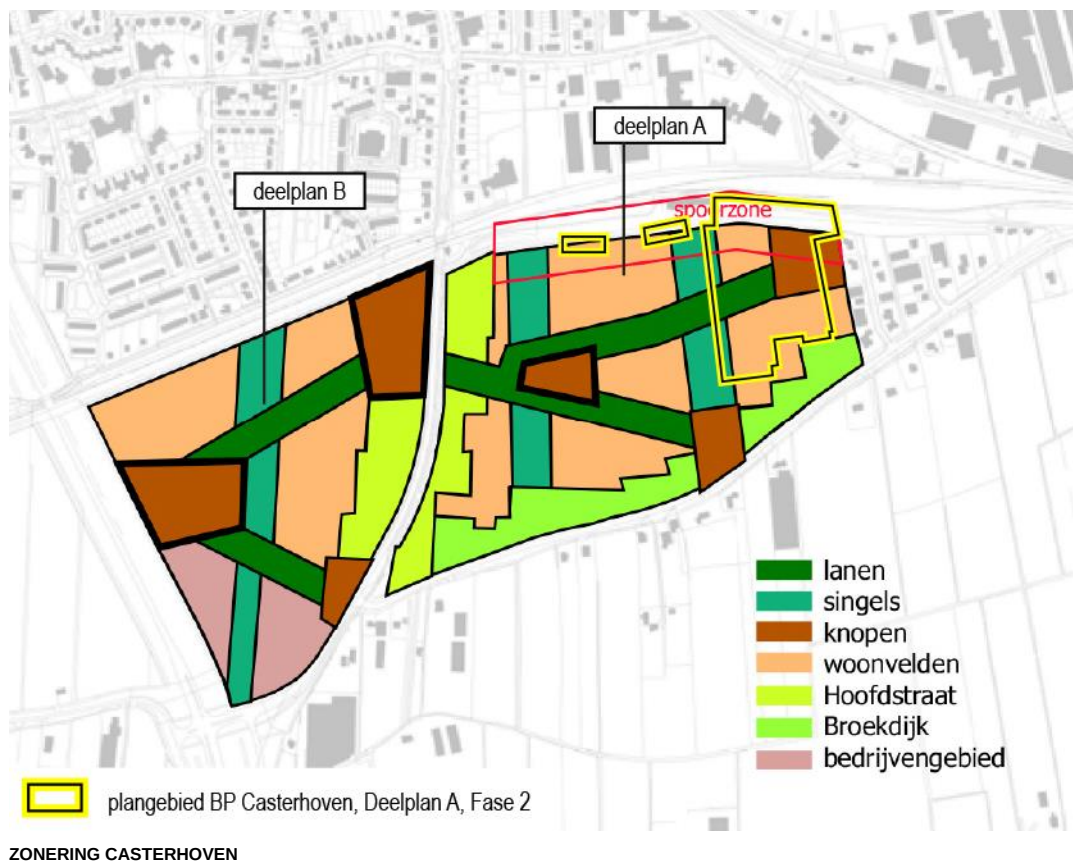
In het Structuurplan Casterhoven is een stedenbouwkundige hoofdstructuur opgenomen. Deze is weergegeven op onderstaande afbeelding.



HOOFDSTRUCTUUR CASTERHOVEN ZOALS OPGENOMEN IN STRUCTUURPLAN CASTERHOVEN

Ruimtelijke opbouw

Met het doel een zowel afwisselende als samenhangende woonwijk te krijgen is het gebied in zones verdeeld. De zones zijn gerelateerd aan de hoofdstructuur en krijgen elk een eigen uitstraling. Onderstaande afbeelding geeft de zones weer.



Hierna vindt een omschrijving per zone plaats.

De randen

Aan de randen (Broekdijk en Hoofdstraat) krijgt de aansluiting van Casterhoven op de omgeving vorm. Het beeld van de Broekdijk wordt bepaald door vrijstaande bebouwing op grote percelen. Het beeld van de Hoofdstraat is hiermee vergelijkbaar, de percelen zijn echter minder groot in omvang. De spoorzone vormt door de spoorlijn en de watergang een barrière, met name aan de oostzijde heeft de spoorzone een sterk groen karakter met hoog opgaand groen.

De singels

De in het stedenbouwkundig plan opgenomen singels maken de onderliggende landschapsstructuur in de woonbuurt duidelijk herkenbaar. De singel aan de westzijde van

deelplan A is een bestaande A-watgang die verbreed wordt. De overige singels zijn nieuw. Door de zichtlijnen over de singels ontstaan visuele relaties met het landschap en het bestaande dorp. De singels bieden een bijzondere woonkwaliteit, daarnaast hebben de singels ook een belangrijke functie voor de waterberging en de verkeersontsluiting.

De lanen

De diagonale lanenstructuur onderscheidt zich van de noordzuidgerichte singelstructuur. De lanen en de singels vormen gelijkwaardige, maar door de oriëntatie ook duidelijk verschillende elementen van de hoofdstructuur. Deze lanen zorgen voor samenhang binnen de buurt en verbinden de deelplannen A en B van Casterhoven met elkaar. Daarnaast hebben de lanen een belangrijke verkeerskundige functie: als hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.

De knopen

Op de snijpunten en uiteinden van de lanen en singels zijn de knopen in de hoofdstructuur gesitueerd. De knopen bieden plaats aan de maatschappelijke voorzieningen, bebouwingsaccenten en de belangrijkste openbare ruimtes.

De spoorzone

De spoorzone verbindt Casterhoven ruimtelijk met de bestaande kern Kesteren. Daarnaast biedt de spoorzone ruimte aan een doorgaande fietsroute. Casterhoven moet zich expliciet aan de spoorzone presenteren. Aan de noordzijde grenst de woningbouw aan de grote waterpartij langs het spoor. Ten zuiden van de woningbouw is de doorgaande fietsroute geprojecteerd tussen de Zwarteweg en het station. De fietsroute vormt de zuidelijke grens van de spoorzone.

Functionele opbouw

Het grootste deel van Casterhoven krijgt een woonfunctie. Uitgangspunt hierbij is een breed aanbod van woningtypes en financieringscategorieën. Het grootste deel van de woningen zal uit grondgebonden woningen bestaan. Daarnaast zijn gestapelde woningen voorzien.

Casterhoven zal naast woonmilieus ook ruimte bieden aan (maatschappelijke) voorzieningen. Door een 'gespreide' situering van voorzieningen kan overal een dorpse levendigheid en diversiteit ontstaan, er ontstaan hierdoor geen sociaal onveilige monofunctionele gebieden. Centraal in Deelplan A is een voorzieningsknoop voorzien, waarin bij voorkeur de basisschool gesitueerd wordt.

In het zuidwestelijke deel van Casterhoven is een kleinschalig bedrijventerrein voorzien. Dit moet het een hoogwaardige uitstraling krijgen. Langs de Broekdijk zijn ook

kleinschalige bedrijfspercelen voorzien, hiermee wordt aangesloten bij het gemengde functionele beeld van de Broekdijk.

3.1.3 Beeldkwaliteiten

In het Structuurplan Casterhoven zijn beeldkwaliteiten in hoofdlijnen opgenomen. Daarnaast is op 21 november 2011 het beeldkwaliteitplan "Casterhoven deelplan A Beeldkwaliteit op hoofdlijnen" vastgesteld (zie bijlage 3). Doelstelling van de beeldkwaliteit op hoofdlijnen is het realiseren van een samenhangend beeld van de bebouwing en de openbare ruimte. Het laatstgenoemde document is een aanvulling van onderdelen van de beeldkwaliteitparagraaf in het Structuurplan.

In de beeldkwaliteitplannen is opgenomen dat de uitbreidingswijk Casterhoven een herkenbaar dorpsbeeld moet opleveren, voortbouwend op de bouwtraditie in Kesteren. Het geheel van openbare ruimten, erfinrichting en gebouwen moet hiertoe leiden.

Per in voorliggend bestemmingsplan voorkomende zone zijn (samengevat) de volgende beeldkwaliteiten voorgeschreven:

De lanen

De openbare ruimte in de lanen is formeel ingericht, een brede rijbaan met een parkeerstrook en een groene berm met een enkele bomenrij aan één zijde en aan de andere zijde een wadi.

Het statige en formele beeld van de lanen wordt versterkt door de bebouwing. De bebouwing langs de lanen bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. De woningen met diepe voortuinen worden in een continue rooilijn gesitueerd. Langs de lanen is een formele en gebouwde erfafscheiding het uitgangspunt. De bouwhoogte en kapvorm dragen bij aan het statige beeld van de lanen: de dominante bouwhoogte is twee lagen met een kap. Als kapvorm wordt gekozen voor een zadelkap. De dakhelling is steil. De nokrichting van de kap is gevarieerd, zowel evenwijdig als haaks op de richting van de Laan. Er mag sprake zijn van een 'overhoekse' positionering.

De singels

De openbare ruimte in de singels krijgt een informeel en groen karakter. Het beeld wordt vooral bepaald door de groene taluds en de brede waterpartij. De verharding in het profiel is compact: de rijbaan en het trottoir zijn niet breder dan strikt noodzakelijk. De parkeervakken worden aan de zijde van het talud gesitueerd, wanneer de parkeervakken niet nodig zijn kan hier de groene berm verbreed worden. In het talud of de berm worden streekeigen bomen solitair of groepsgewijs gesitueerd.

De bebouwing langs de singels is informeler dan langs de lanen. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en korte en langere blokken met rijwoningen. De woningen worden in een gevarieerde rooilijn gesitueerd. Een informele en groene erfafscheiding is het uitgangspunt. De bouwhoogte varieert tussen één en twee lagen met een kap. De dominante kapvorm is een zadelpak. De nokrichting van de kappen is evenwijdig aan de richting van de singel. Als uitgangspunt geldt een flauwe dakhelling.

De woonvelden

Bij de openbare ruimte in de woonstraten wordt een onderscheid gemaakt in de noord-zuid en oost-west georiënteerde woonstraten. Om de noord-zuid structuur van Casterhoven te versterken zijn de noord-zuid woonstraten ruimer opgezet dan de oost-west woonstraten. In de woonvelden is een sterke samenhang per ruimtelijke eenheid (woningen grenzend aan eenzelfde straat of hof) het uitgangspunt. Binnen de woonvelden bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit korte en langere blokken met rijwoningen en patio-woningen en in mindere mate uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.

De voorgevelrooilijn van de woningen is hoofdzakelijk noord-zuid gericht. Een informele en groene erfafscheiding is het uitgangspunt.

De bouwhoogte varieert tussen één en twee lagen met een kap. De dominante kapvorm is een zadelpak. De nokrichting is noord-zuid. Als uitgangspunt geldt een flauwe kaphelling.

De spoorzone

In de spoorzone is een specifieke verkaveling en woningtypologie voorzien. De belangrijkste karakteristiek in deze zone is de gelijkmatige afwisseling op structuurniveau van bebouwingsclusters en grotere groene open ruimtes tussen de fietsroute en het water. De bebouwing in de spoorzone moet een duidelijk front vormen aan zowel de zijde van de fietsroute als aan de zijde van het spoor, de bebouwing is alzijdig georiënteerd. Tussen de bebouwing door is sprake van een sterke zichtrelatie tussen de fietsroute en de spoorzone.

Openbare ruimte

Alle woningen moeten een duidelijke relatie met de openbare ruimte hebben. Grote blinde gevelvlakken grenzend aan de openbare ruimte moeten vermeden worden. Woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen (zoals hoekwoningen) hebben een sterke tweezijdige oriëntatie. Kopgevels zijn in dat geval voorzien van bijvoorbeeld de woningentree, raamopeningen en/of erkers.

3.1.4 Verkeer en parkeren

3.1.4.1 Verkeer

Algemeen

Adviesbureau Megaborn heeft een ontsluitingsadvies opgesteld voor Deelplan A, inclusief een verkeersontsluitingsplan: rapport "Kesteren-zuid C.V. Advies ontsluiting Casterhoven fase 1 t/m 4" (21 oktober 2008, nr. DCo0801). De verkeersontsluiting van de nieuwe woonwijk zal verlopen via twee aansluitingen op de Hoofdstraat en de Broekdijk. De ambitie is om voor het langzaam verkeer aanvullend op de hoofdverkeerstructuur en de interne verkeersstructuur, een verbinding langs de noordrand van het plangebied te realiseren. Deze sluit aan de ene zijde aan op de Hoofdstraat en aan de andere zijde op de Stationsstraat.

Ontsluitingsadvies

Het genoemde ontsluitingsadvies heeft als doel te komen tot een optimale vormgeving van de ontsluiting vanuit de aspecten doorstroming, verkeersveiligheid, ruimtelijke ordening en kosten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- De Broekdijk wordt een 50 km/uur-weg binnen de bebouwde kom.
- De ontsluiting van de wijk Casterhoven deelplan A op de Hoofdstraat wordt met een gelijkwaardige kruising ontsloten. Dit is onderdeel van het toekomstige 30 km/uur-regime Kesteren.
- De ontsluiting van Casterhoven deelplan A op de Broekdijk dient zoveel als mogelijk binnen de beschikbare ruimte van het plan te worden opgelost.
- De Broekdijk dient zoveel mogelijk gevrijwaard te blijven van verticale snelheidsremmers in verband met aanwezigheid van zwaar vrachtverkeer op deze weg en ontsluitingsfunctie van de weg.
- De gemeente Neder-Betuwe wenst op termijn aan de noordzijde van de Broekdijk een eenzijdig tweerichtingenfietspad aan te leggen. Dit wordt meegenomen in het ontwerp stedenbouwkundig plan.
- In het kader van de meest optimale kruispuntvorm wordt ook een oplossing meegenomen, waarbij ruimtelijke inpasbaarheid niet meespeelt.
- De verwachte toename van het verkeer op Hoofdstraat en Broekdijk is 2% per jaar.

Uit het advies blijkt verder dat de volgende kenmerken van het bouwplan van belang zijn voor de verkeersproductie:

- aantal woningen;

- type woningen;
- woonmilieutype.

Conclusie

De hiervoor genoemde uitgangspunten geven een globaal beeld van de beoogde verkeerssituatie binnen Casterhoven deelplan A. Voorliggend bestemmingsplan voor fase 2 vormt hiervan een onderdeel. Een deel van de hoofdontsluitingsstructuur wordt deze fase gerealiseerd. De uitgangspunten zullen worden meegenomen in de verdere (civieltechnische) detaillering van het stedenbouwkundig plan.

3.1.4.2 Parkeren

Inrichting openbare ruimte

In het structuurplan Casterhoven wordt de ambitie voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven. De openbare ruimte in Casterhoven moet het karakter van een groen ingerichte verblijfsruimte krijgen. Over de verdere detaillering van de stedenbouwkundige inrichting zijn afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

Het streven is de hoeveelheid verharding voor parkeren in het straatbeeld zo veel mogelijk te beperken. Om dit te bereiken zijn de verscheidene parkeeroplossingen voorzien. De parkeervoorzieningen voor rijwoningen worden zoveel mogelijk geclusterd. De parkeervoorzieningen voor gestapelde woningen worden ook geclusterd in kleinschalige parkeerterreintjes of worden (half) verdiept onder het woongebouw gesitueerd. Op enkele strategische plekken binnen het plan zijn parkeerplaatsen op de rijbaan geprojecteerd. Uitgangspunt hierbij is dat het verkeer zo min mogelijk wordt gehinderd.

Parkeerbilans Casterhoven deelplan A

Op 26 februari 2013 heeft de gemeente Neder-Betuwe de Nota Parkeernormen vastgesteld. Deze nota bevat naast parkeernormen ook een handleiding voor het berekenen van de parkeercapaciteit (onder meer rekenfactoren parkeren eigen terrein).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 april 2014 besloten dat op de fasen 1 en 2 van deelplan A de parkeernormen van het Structuurplan Casterhoven van toepassing zijn. De overige delen van de Nota Parkeernormen blijven van toepassing.

De te hanteren normen luiden:

- Goedkope woningen (huur of koop): 1,7 parkeerplaats per woning;
- Middeldure woningen (koop): 1,9 parkeerplaats per woning;
- Dure woningen (koop) en vrije kavels: 2,2 parkeerplaats per woning.

3.2 Planbeschrijving Deelplan A, fasen 1 en 1c

Het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 1" omvat de bouw van 123 woningen, alsmede delen van de hoofdontsluitingsstructuur en de groenblauwe hoofdstructuur aan de noordoostzijde van het deelplan.

Bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 1c" omvat de bouw van 55 woningen in het middengebied van het deelplan.

De bestemmingsplannen voor deze fasen zijn opgesteld op basis van een uitwerking van de hoofdstructuur. Bijlage 2 geeft het aantal woningen in deze fasen weer. Daaruit blijkt dat het woningbouwprogramma voor de fasen 1 en 1c goed in te passen is in het woningbouwprogramma voor Casterhoven deelplan A totaal. In de fasen erna zullen kleine verschillen worden gecompenseerd.

3.3 Planbeschrijving Deelplan A, fase 2

Fase 2 betreft het oostelijke deel van deelplan A en sluit aan op de fasen 1 en 1c.

3.3.1 Woningbouwprogramma

In het najaar van 2008 is een economisch verval ingetreden, hetgeen heeft geleid tot een verandering van de woningmarkt. Deze is grilliger geworden.

De na het verval ontstane nieuwe economische realiteit heeft geleid tot nieuwe inzichten als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. Waar voorheen sprake was van een aanbodgestuurde markt (de gerealiseerde woningen werden relatief eenvoudig verkocht, ongeacht het segment), is er thans meer sprake van een vraaggestuurde markt waarbij gebouwd wordt naar de daadwerkelijke behoefte.

Algemene trend is dat er thans meer behoefte is aan woningen in het goedkope en middeldure segment, en minder aan woningen in het dure segment; dit geldt ook voor Neder-Betuwe. Het in 2008 vastgestelde woningbouwprogramma is daarom deels herzien. Dit heeft zijn weerslag gekregen in het woningbouwprogramma voor fase 1c en wordt voortgezet in onderhavige fase 2. De afgenomen vraag naar duurdere woningen blijkt uit in het feit dat nog geen van de 'waterwoningen' aan de noordzijde van fase 1 is verkocht.

Fase 2 omvat maximaal 71 woningen waarvan er, op basis van de eerste stedenbouwkundige schetsen en op de inzichten van de huidige woningmarkt, circa 49 in de goedkope sector (rijwoningen) en 17 in de middeldure sector worden gerealiseerd. Daarnaast bevat het plan 5 vrije kavels. Deze aantallen zijn in bijlage 2 opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan omvat tevens een aanpassing van de twee zones met elk vier waterwoningen van fase 1 in twee zones met elk maximaal 7 middeldure woningen. Deze aantallen zijn tevens in bijlage 2 verwerkt.

Nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en eventuele ontwikkelingen in de woningmarkt kunnen aanleiding zijn de verdeling aan te passen. In voorliggend bestemmingsplan zijn derhalve alleen het maximale aantal en de toegestane woningtypen vastgelegd.

Vanwege de beschreven verandering van de woningmarkt is het niet aannemelijk dat het in 2008 opgestelde woningbouwprogramma qua differentiëring volledig zal worden uitgevoerd. Dat zou ook niet wenselijk zijn, omdat daarmee het risico op onverkoopbaarheid groot is en tot een economisch onuitvoerbaar plan kan leiden. Het afwijken van het eerdere woningbouwprogramma heeft geen effecten voor overige belanghebbenden, zoals de eigenaren van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Stedenbouwkundig plan

Het plangebied voor fase 2 bevat delen van de lanen- en singelstructuur en enkele woonvelden. Fase 2 bevat geen knopen en randen, en ook geen bedrijvigheid.

Net als bij fase 1c is ervoor gekozen voorafgaand aan het bestemmingsplan geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan op te stellen. Om zo flexibel mogelijk te kunnen inspelen op de grillige woningmarkt zal een en ander later worden uitgewerkt. Daarbij zal het beeldkwaliteitplan een uitgangspunt zijn.

De hoofdstructuur bestaande uit het openbare gebied van de lanen en de singels (voor zover binnen het plangebied gelegen) zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' vervat. De overige delen krijgen de bestemming 'Woongebied', waarbinnen naast de feitelijke woonpercelen tevens de wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen en water zijn toegestaan.

Met het doel zeker te stellen dat er sprake gaat zijn van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, is in de planregels de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat burgemeester en wethouders een inrichtingsplan goedkeuren, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend wordt.

3.3.3 Beeldkwaliteiten

In paragraaf 3.1.3 zijn de beeldkwaliteiten op hoofdlijnen beschreven. Een deel van de beeldkwaliteiten kan in de planregels van het bestemmingsplan worden 'doorvertaald'. Het betreft:

- de lanen:
 1. woningtype: hoofdzakelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen
 2. situering: onder een hoek ten opzichte van de laan
 3. aantal bouwlagen en kapvorm: twee bouwlagen met zadeldak
- de singels:
 1. woningtype: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen
 2. situering: evenwijdig aan de singel
 3. aantal bouwlagen en kapvorm: één of twee bouwlagen met zadeldak
- de spoorzone:
 1. woningtype: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en patiowoningen
 2. aantal bouwlagen en kapvorm: één tot drie bouwlagen met zadeldak of andere kapvorm
- de woonvelden:
 1. woningtype: hoofdzakelijk rijwoningen en patiowoningen, in mindere mate vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen
 2. aantal bouwlagen en kapvorm: één of twee bouwlagen met zadeldak of andere kapvorm

3.3.4 Verkeer en parkeren

Ook de inrichting van de openbare ruimte zal nader worden uitgewerkt in het nog op te stellen stedenbouwkundig plan. Daarbij worden de uitgangspunten in het Structuurplan en de voor deze fase relevante delen van het ontsluitingsadvies (zie paragraaf 3.1.4) meegenomen.

De hoofdstructuur van lanen en singels is in de planregels en op de verbeelding opgenomen. Ook de fietsroute aan de zuidzijde van de spoorzone is opgenomen.

Parkeren

Zoals eerder vermeld zijn in het Structuurplan Casterhoven parkeernormen opgenomen voor de diverse woningtypen. Het betreffen:

- Goedkope woningen (huur of koop): 1,7 parkeerplaats per woning;
- Middeldure woningen (koop): 1,9 parkeerplaats per woning;
- Dure woningen (koop) en vrije kavels: 2,2 parkeerplaats per woning.

Toetsing van het stedenbouwkundig ontwerp van de normen vindt plaats bij de beoordeling van het stedenbouwkundig plan door het college van burgemeester en wethouders, zoals opgenomen in de voorwaardelijke verplichting in artikel 13.1.

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Inleiding

Het begrip duurzaamheid is een containerbegrip. De basis van het begrip duurzaamheid is in 1987 gelegd in het VN-rapport "Our common future" van de commissie Brundlandt. In 1998 zijn de begrippen *People*, *Planet* en *Profit* hieraan toegevoegd, waarmee verwezen wordt naar de sociaal-culturele, de natuurlijk-ecologische en de economische aspecten. Een ontwikkeling is duurzaam wanneer de drie P's in balans zijn.

3.4.2 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

In het voorgaande is, zonder dat expliciet te noemen, al aandacht besteed aan de begrippen *People* en *Profit* in relatie tot de ontwikkeling van Casterhoven Fase 1c. Het woningbouwprogramma is/wordt namelijk afgestemd op de daadwerkelijke behoefte. Er wordt niet gebouwd voor leegstand, maar er is nu al zicht op toekomstige bewoning. Dit heeft tevens een positief effect op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten behoeve van het begrip *Planet* heeft de gemeente Neder-Betuwe de Nota Duurzaamheid vastgesteld (2010). Hierin zijn intenties opgenomen tot duurzaamheid in de gemeentelijke bouwprojecten en bestaande gebouwen. Tevens is een werkwijze opgenomen waarop de gemeente het duurzaam bouwen door derden stimuleert. Een mogelijkheid daarbij is het voorschrijven van strengere energieprestatienormen (EPC) dan het Bouwbesluit oplegt. Daarvoor zal de gemeente al in een vroeg stadium in overleg treden met ontwikkelaars. Hedentendage is het niet de vraag óf sprake is van duurzaam bouwen, maar op welke wijze het duurzaam bouwen wordt ingevuld, de mogelijkheden die de ontwikkelingslocatie biedt meenemende.

De bouw van de uitbreidingswijk Casterhoven vindt plaats in nauw overleg tussen gemeente en ontwikkelaar. Het aspect Duurzaam bouwen staat hierbij op de agenda.

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

4.1.1.1 Nationale belangen

De SVIR bevat 13 nationale belangen, het betreffen:

1. Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
2. Militaire terreinen en objecten
3. De Wadden
4. De kust (inclusief primaire kering)
5. De grote rivieren
6. De Werelderfgoederen
7. Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
8. Veiligheid vaarwegen
9. Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
10. De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
11. Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
12. Reservering voor rivierverruiming Maas
13. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De in de SVIR opgenomen nationale belangen hebben een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan de werking naar plaats

beperkt is. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is. Het plan is niet van invloed op de nationale belangen.

4.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in de SVIR geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

- ad 1. De regionale en lokale behoefte is aangetoond in het provinciale en gemeentelijke woonbeleid, zie paragrafen 4.2.3 en 4.3.3. De behoefte voor de gemeente Neder-Betuwe bedraagt 1000 woningen in de periode 2010-2019.
- ad 2. De gemeente Neder-Betuwe beschikt over enkele inbreidingslocaties. Op basis van de thans bekende projecten voorzien deze inbreidingslocaties in een toename van 200 woningen. Daarmee wordt het benodigde woningaantal niet bereikt en is uitbreiding noodzakelijk. Het project Casterhoven vormt een van de uitbreidingslocaties in de gemeente.
- ad 3. In paragraaf 4.3.4 is een beschrijving opgenomen van de ontsluitingsmogelijkheden van de gehele uitbreidingswijk voor auto, fiets en trein. Daaruit volgt dat de wijk voor alle drie de vervoermiddelen, en daarmee multimodaal, goed ontsloten is.

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Deze nota heeft de status van structuurvisie. In de Omgevingsvisie zijn twee hoofddoelen vervat die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Adequaats beheer van bestaande en nieuwe woongebieden op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking (kwalitatief en kwantitatief) vergt een goede kwaliteit.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem.

De in voorliggend plan opgenomen woningen voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Aan het totaalplan Casterhoven ligt een zorgvuldig afwegings- en ontwerpproces ten grondslag, waarbij locatiekeuze, vormgeving alsmede watersysteem zijn meegenomen.

Conclusie

Het plan past binnen de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 heeft Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De omgevingsverordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat noodzakelijk maken.

In de omgevingsverordening is opgenomen dat: *"nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts [worden] toegestaan wanneer dit past in het vigerende door*

Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen voor de betreffende regio".

Een toetsing van het plan aan het Kwalitatief Woonprogramma is opgenomen in paragraaf 4.2.3. Hierin is tevens de kwantitatieve opgave voor wonen voor de regio Rivierenland opgenomen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Kwalitatief Woonprogramma

In het kader van de in 2008 ingetreden recessie en daarmee de terugval van de woningbouw heeft Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (kortweg KWP3) vastgesteld. Het KWP3 is gebaseerd op cijfers van september 2008, maar aangevuld met de kennis van de woningmarkt die sindsdien tot aan de vaststelling is opgedaan.

Het KWP3 dient daarmee ter vervanging van het KWP2 dat de periode 2005-2014 beschrijft en uitging van cijfers van vóór de recessie.

In het KWP3 is opgenomen dat in de periode 2010-2019 een toename van (netto) 9.800 woningen nodig is om een woningtekort in de regio Rivierenland te voorkomen. Rekening houdend met de sloop van verouderde woningen betreft de totale (bruto) woningbouwopgave 10.850 woningen.

Hiervan moet circa 55% in de vorm van huurwoningen worden gerealiseerd. Voorts moet eveneens circa 55% van de woningen behoren tot het 'betaalbare' segment (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop). Om op de toekomstige doelgroepen te kunnen inspelen moet 74% van de woningen als nultredenwoningen worden gerealiseerd.

In aanvulling op het KWP3 wordt periodiek een monitoring van de woonmarkt uitgevoerd. De meest recente monitoringsrapportage geeft de stand van zaken per 1 januari 2013 weer. Daarin is opgenomen dat het woningbouwprogramma voor de gemeente Neder-Betuwe 1000 woningen (netto), ofwel een gemiddelde toename van 100 woningen per jaar, bedraagt.

De uitbreidingswijk Casterhoven voorziet voor een deel in de woningbehoefte van de gemeente Neder-Betuwe.

4.2.4 Overig provinciaal beleid

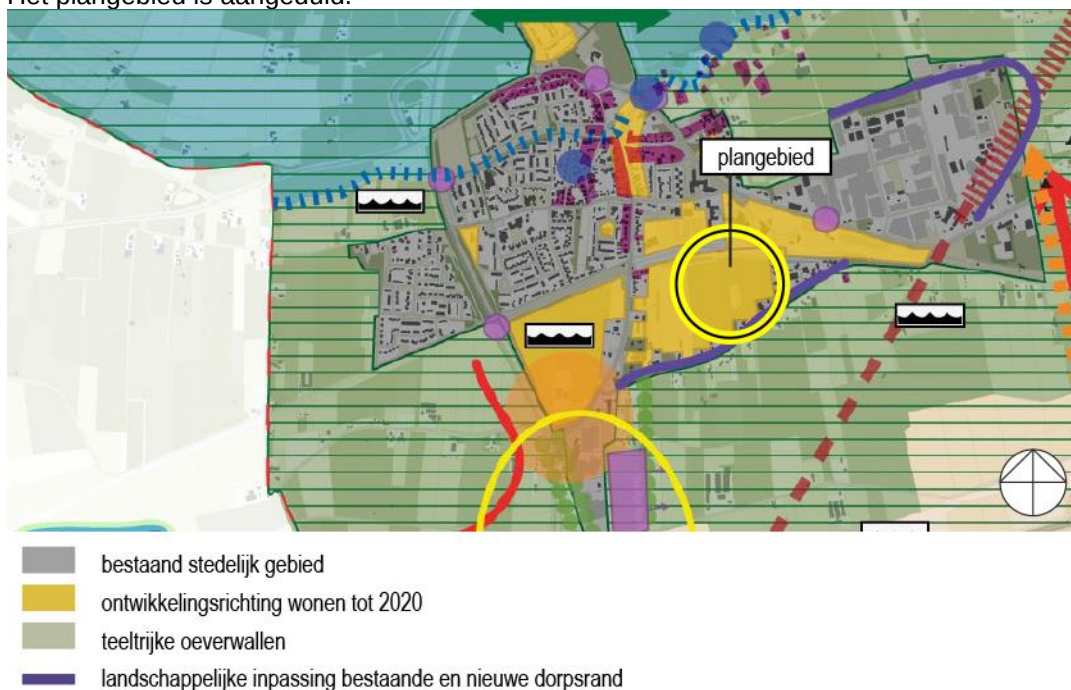
Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020

Op 17 juni 2010 is de Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 vastgesteld. De structuurvisie is het strategisch document voor de ruimtelijke ontwikkeling en biedt het gemeentebestuur een kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de kaart behorende bij de structuurvisie. Het plangebied is aangeduid.



UITSNEDE KAART STRUCTUURVISIE NEDER-BETUWE 2010-2020

Het bestaand stedelijk gebied van de kern Kesteren is met een grijze arcering aangegeven. Het plangebied is onderdeel van de zone 'ontwikkelingsrichting wonen tot 2020' ten zuiden van de bestaande kern.

De gemeente Neder-Betuwe bouwt voor de eigen woningbehoefte. Algemeen uitgangspunt daarbij is 'inbreiding gaat voor uitbreiding'.

Het aantal inbreidingslocaties in de kern Kesteren biedt op korte termijn onvoldoende ruimte om in de benodigde woningaantallen te voorzien. Een uitbreiding van de kern is noodzakelijk. De uitbreidingswijk Casterhoven voorziet hierin.

Conclusie

Het plan past binnen de Structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020.

4.3.2 Structuurplan Casterhoven

Op 27 maart 2008 heeft de gemeenteraad van Neder-Betuwe het Structuurplan Casterhoven vastgesteld. Het structuurplan legt in hoofdlijnen de planopzet van de gehele uitbreidingswijk Casterhoven vast, en geeft kaders en ambities voor de ontwikkeling daarvan. Het betreft een structuurplan conform artikel 7 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Sinds de invoering van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het structuurplan de status van structuurvisie als genoemd in artikel 2.1 Wro. Het Structuurplan Casterhoven is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de structuurvisie op hoofdlijnen.

Casterhoven moet een herkenbaar en dorps onderdeel van het bestaande dorp worden. De landelijke en dorps identiteit van de wijk zal tot uitdrukking komen in de verkaveling, inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. In paragraaf 3.1 is een beschrijving van de hoofdopzet opgenomen.

Onderhavig plangebied bevat een deel van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van lanen en singels en daarnaast woonvelden. De overige delen van de hoofdstructuur, alsmede de maatschappelijke voorzieningen en de overige woonvelden zijn reeds uitgewerkt in afzonderlijke bestemmingsplannen of worden in latere fasen uitgewerkt. Het plan betreft een nadere uitwerking van het Structuurplan Casterhoven.

4.3.3 Woonbeleid

4.3.3.1 Woonvisie 2011-2016

Het gemeentelijke woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2011-2016. De gemeente streeft naar een versterking en verbetering van het woonklimaat, zodat Neder-Betuwe een sterke gemeente met vitale kernen blijft. De woonvisie is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek uit 2010.

In de woonvisie zijn de volgende aandachtspunten opgenomen:

- *Inspelen op een veranderende bevolkingssamenstelling*
Het toenemen van het aantal ouderen heeft invloed op de behoefte aan woningen, voorzieningen en de aanwezigheid van zorg en welzijn. Dit vraagt de komende jaren aandacht. Dit geldt ook voor starters en jonge gezinnen. Zij hebben moeite om tot de woningmarkt toe te treden. De gemeente Neder-Betuwe wil voor hen meer kansen creëren: zij zijn immers de gezinnen van de toekomst!
- *Inzetten op een realistische nieuwbouwambitie*
De afgelopen jaren heeft de gemeente altijd kunnen rekenen op groei van het aantal inwoners. Dit houdt de komende jaren nog aan, maar intussen is duidelijk dat aan de periode van ongebreidelde groei een einde gaat komen. Hier wil de gemeente, in samenspraak met andere gemeenten in Regio Rivierengebied, op voorsorteren met een realistische ambitie.
- *Het creëren van een sterke 'plus' in Kesteren*
Het vitaal houden van de kernen betekent niet automatisch dat de inzet naar de verschillende kernen gelijk moet zijn. De gemeente wil juist accenten leggen door de kern Kesteren uit te laten groeien tot een kern waar op korte termijn mogelijk een uitbreiding van het voorzieningenniveau ten faveure van de gehele gemeente mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk om een sterke kern te creëren om voorzieningen te handhaven die bij afname van de groei op lange termijn niet in elke kern zijn te behouden. Juist dan is het voor de leefbaarheid in de gemeente als totaal belangrijk dat voorzieningen bereikbaar blijven. Dit wil de gemeente in de kern Kesteren faciliteren. Dit sluit aan bij de keuze in woningbouwplanning die reeds is gemaakt door Casterhoven als belangrijkste nieuwbouwlocatie aan te wijzen.
- *Inzetten op een duurzame woningvoorraad*
De woningvoorraad van de toekomst is voor een belangrijk deel gelijk aan de woningvoorraad van nu. Veranderingen vinden plaats als gevolg van nieuwbouw en sloop, maar de meeste woningen die nu in de gemeente staan, staan daar over vele jaren nog steeds. Om de kwaliteit van deze woningen ook voor de lange termijn veilig te stellen, zet de gemeente in op versterking van duurzaamheid op het gebied van energiezuinigheid en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad.

De sterke 'plus' in Kesteren komt tot uitdrukking in de verdeling van de nieuwbouwambities over de kernen. 59% van de nieuw te bouwen woningen moet in of grenzend aan de kern Kesteren gerealiseerd worden.

Het kwalitatieve programma is als volgt samengesteld:

- 15% voor starters. Dit is een belangrijke aandachtsgroep. Er is vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen.
- 30% voor (jonge) gezinnen.
- 30% voor senioren. Deze doelgroep groeit de komende jaren fors; er is behoefte aan levensloopgeschikte woningen. Door hierop in te spelen stimuleert de gemeente ook doorstroming.
- 25% vrije markt ruimte. Dit biedt flexibiliteit om in te spelen op de actuele vraag van andere doelgroepen en schommelingen in de marktvraag.

De uitbreidingswijk Casterhoven is expliciet genoemd in de woonvisie. Het plan past daarmee in de Woonvisie 2011-2016.

4.3.3.2 Woningmarktmonitor

Al enkele malen is geconstateerd dat de woningmarkt grillig is. Het bezitten van steeds actuele cijfers hieromtrent is derhalve gewenst. Tezamen met de gemeente Buren heeft Neder-Betuwe een woningmarktmonitor opgezet. De meest recente verslaglegging dateert van 2013.

Uit de monitor volgt dat in de jaren 2010-2013 een toename met 121 woningen heeft plaatsgevonden. De woningbouw blijft daarmee achter op de verwachtingen. Met onder meer de realisatie van de uitbreidingswijk Casterhoven wordt een inhaalslag voorzien.

4.3.3.3 Conclusie woonbeleid

Sinds de intrede van de recessie in 2008 is sprake van een grillige woningmarkt. In het verleden gemaakte prognoses zijn vaak niet meer bruikbaar en het is moeilijk om toekomstvoorspellingen te doen. De wisselende getallen in de provinciale en gemeentelijke beleidsnota's onderstrepen dit. Periodieke monitoring van de woningmarkt geeft desondanks voldoende inzicht om de noodzaak van de uitbreidingswijk Casterhoven en in het bijzonder de in het plangebied opgenomen plandelen te onderbouwen. Door een flexibel bestemmingsplan op te stellen kan gedurende het ontwikkelingsproces blijvend worden ingespeeld op de woningmarkt.

4.3.4 Neder-Betuws Verkeer- en Vervoerplan

Het Neder-Betuws Verkeer- en Vervoerplan (NBVVP) geeft het gemeentelijke verkeersbeleid weer tot 2020 en vormt daarmee het kader voor de te realiseren maatregelen en vraagstukken op het gebied van verkeer en vervoer.

In deze paragraaf worden de voor de gehele uitbreidingswijk Casterhoven relevante delen uit het NBVVP beschreven.

- Autoverkeer:
 1. De Hoofdstraat en de Broekdijk krijgen de functie van gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom.
 2. De Hoofdstraat verbindt de wijk met de provinciale weg N233 en de autosnelweg A15 op kleine afstand aan de zuidzijde, en het centrum van de kern Kesteren aan de noordzijde.
- Fietsverkeer:
 1. De Hoofdstraat en de Broekdijk zijn opgenomen in het regionale fietsroutenetwerk. De Hoofdstraat heeft tevens de functie van recreatieve fietsroute.
 2. Via de Broekdijk is het treinstation van Kesteren bereikbaar.
 3. De Hoofdstraat draagt zorg voor de verbinding met het centrum van de kern.
- Openbaar vervoer:
 1. Kesteren ligt aan de regionale spoorlijn Tiel-Arnhem. Op korte afstand ten noordoosten van de uitbreidingswijk ligt het treinstation.
 2. Er loopt een buslijn over de Hoofdstraat. Van en naar het treinstation lopen meerdere (buurt)buslijnen naar de omliggende kernen.

Geconcludeerd wordt dat de uitbreidingswijk Casterhoven voor de drie vervoersmiddelen goed ontsloten is.

4.3.5 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan. Het sectorale beleid komt aan de orde in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

In het kader van de voorbereiding van het niet vastgestelde bestemmingsplan voor het gehele Deelplan A zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd:

- "Verkenkend milieukundig bodemonderzoek, plangebied 'Kesteren-Zuid'", rapportnummer: UDM 07-04-0257, 24 oktober 2008 (bijlage 4);
- "Nader milieukundig onderzoek inzake OCB's op het oostelijke deel van het plangebied Casterhoven", rapportnummer: UDM\08-04-0278/NO, 2 maart 2009 (bijlagen 5 en 6).

Daaruit volgt dat voor geheel Deelplan A een vervuiling met OCB's (bestrijdingsmiddelen) boven de ten tijde van het onderzoek geldende interventiewaarde is aangetroffen. Op basis van de huidige inzichten, vastgelegd in de Circulaire Bodemsanering 2009, is er geen sprake van een verontreiniging boven de interventiewaarde. De verontreiniging met OCB's vormt daarmee geen belemmering voor het plan. Ook de overige aangetroffen lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor het plan.

Aan de noordzijde van het plangebied, op het voormalige NS-emplacement, zijn een of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging aangetoond. Onder supervisie van de provincie Gelderland heeft hier een bodemsanering plaatsgevonden.

Uit het voorgaande valt op te maken dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moet een recent verkennend bodemonderzoek (NEN 5740, niet ouder dan 5 jaar) worden overgelegd. Omdat de reeds uitgevoerde onderzoeken hiervoor niet meer geldig zijn, wordt te zijner tijd een nieuw onderzoek uitgevoerd. Omdat het gebruik van de gronden binnen het plangebied niet gewijzigd is, wordt aangenomen dat ook de bodemkwaliteit niet is veranderd.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het plan. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan omvat geen milieubelastende inrichtingen. Een nadere toetsing van de invloed van het plan op de omgeving is niet nodig.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Het plan voorziet in nieuwe, milieugevoelige objecten in de vorm van woningen. Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving (zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen), de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot de bestemming 'Woongebied' binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richt- afstand	werkelijke afstand
Broekdijk 31a: tuincentrum	4752	2	30 m	360 m
Broekdijk 37: dierenspeciaalzaak*	4752	2	30 m	530 m
Broekdijk 40c-40f: bedrijventerrein Broekdijk	n.v.t	2	30 m	30 m
Hoofdstraat 70: tuincentrum	4752	2	30 m	410 m
Ommestraat 2-4: restaurant	561	1	10 m	430 m

* Een dierenspeciaalzaak is niet afzonderlijk genoemd in de VNG-handreiking. De ruimtelijke impact van dit bedrijf is vergelijkbaar met die van een tuincentrum.

De nieuwe bestemming 'Woongebied' ligt ruimschoots buiten de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Een nadere toetsing van de invloed van omliggende inrichtingen op het plan is niet nodig.

5.1.2.3 Conclusie

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

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en

veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

5.1.3.2 Analyse

Het plan voor de totale uitbreidingswijk Casterhoven omvat circa 670 nieuwe woningen, een sportcomplex, een school en een bedrijventerrein. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Per fase wordt een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. In deze paragraaf vindt een beoordeling plaats van alle nieuwe woningen binnen deelplan A. De overige functies binnen dit deelplan worden te zijner tijd afzonderlijk beoordeeld. Voorliggend bestemmingsplan voor fase 2 bevat uitsluitend woningen.

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid zijn de volgende risicobronnen relevant:

- bedrijven of inrichtingen waar gebruik, opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen.

Hoewel de beoordeling van resten van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog feitelijk niet onder het begrip externe veiligheid valt, is dit toch in deze paragraaf opgenomen omdat het wel een veiligheidsrisico betreft.

5.1.3.2.1 Bedrijven met gevaarlijke stoffen

Inleiding

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's in de nabijheid van de meest risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Verder zijn in de gemeentelijke Beleidsvisie externe veiligheid ambities opgenomen om nieuwe risicovolle activiteiten niet toe te staan binnen een woongebied, waarbij een uitzondering kan worden gemaakt voor de vestiging van een gasdrukmeet- en regelstation, mits de relevante veiligheidsafstand hiervan niet over een bouwvlak voor een (beperkt) kwetsbaar object komt te liggen.

Beoordeling

Uit de provinciale risicokaart, informatie over relevante risicobronnen en actuele luchtfoto's blijkt er geen bestemmingen voor (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, zoals het LPGtankstation en het Brzo-bedrijf ten noorden van het plangebied;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen

Het plan omvat voorts geen nieuwvestiging van Bevi-activiteiten en vuurwerkverkooppunten. Conform de planregels is de vestiging van inrichtingen of voorzieningen met veiligheidsrisico's zelfs uitgesloten.

5.1.3.2.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water

Inleiding

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de Regeling Basisnet en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) het relevante toetsingskader.

Uit de gemeentelijke signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg A15 en Betuwespoorlijn. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, zoals blijkt uit onderstaande tabel. Het plangebied ligt echter buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico (200 meter zones).

AFSTANDEN PLAATSGEBONDEN RISICO EN GROEPSRISICO PER TRANSPORTROUTE

transportroute	afstanden obv Circulaire		afstanden obv Bevt		werkelijke afstand
	PR 10 ⁻⁶ /jr	GR invloed	PR 10 ⁻⁶ /jr	GR invloed	
- autosnelweg A15	0 m	200 m	30 m	880 m	ca 800 m
- Betuwespoorlijn	170 m	200 m	30 m	4000 m	ca 700 m

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. Hieronder is ingegaan op de genoemde aspecten.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 355 meter vanaf de A15 en 460 meter vanaf de Betuwespoorlijn.

Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een eenvoudige verantwoording volstaat:

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.
- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuw te realiseren gebouwen voldoen aan deze voorwaarden.

5.1.3.2.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding.

5.1.3.2.4 Explosieven

Een bijzonder onderwerp voor wat betreft 'externe veiligheid' vormen explosieven, aangezien mogelijk sprake is van de aanwezigheid in de bodem binnen het gehele gemeentelijke grondgebied van resten van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

In het kader van het bestemmingsplan voor Deelplan A heeft ECG uit Wijchen een detectieonderzoek verricht. Vervolgens zijn de verdachte locaties gecontroleerd ontgraven. Het onderzoeksgebied is daarmee 'vrijgegeven', hetgeen betekent dat er geen gevaar meer is voor het aantreffen van explosieven.

Het vrijgegeven onderzoeksgebied omvat echter niet het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voorafgaand aan enige vorm van werkzaamheden in de bodem moeten de nog niet onderzochte gebieden beoordeeld worden.

De mogelijke aanwezigheid van explosieven en de noodzaak tot het ruimen daarvan vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1.3.3 Conclusie

In de planregels is geborgd dat risicovolle activiteiten niet zijn toegelaten. Daarnaast is het aspect externe veiligheid alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over A15 en Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroutes. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt een detectieonderzoek verricht, gevolgd door een eventuele ruiming, op die locaties die nog niet zijn vrijgegeven.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

De Roever Milieuadviezen uit Schijndel heeft een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting van de omliggende veehouderijen op het plangebied: rapport "Rapport Geur, Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Casterhoven fase 1c, 2a en 2b te Kesteren" (23 december 2013, nr. 20131186/C01/RK). Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 7.

De Roever constateert dat de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden buiten worst-case geur- en afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat,

dat is vastgelegd in de gemeentelijke Verordening wet geurhinder en veehouderij. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

De Roever constateert voorts dat er zeker geen sprake is van een belemmering voor de veehouderijen, omdat de te realiseren woningen buiten de worst-case geur- en afstandscontouren van omliggende veehouderijen worden geprojecteerd.

De Roever concludeert dat de geurhinder van veehouderijen geen knelpunt vormt voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing in het kader van dit aspect is derhalve aan de orde.

Verkeerslawaaai

Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft DPA Cauberg Huygen uit 's-Hertogenbosch een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek Casterhoven Weg- en railverkeer deelgebied 1c en 2ab" (24 december 2013, nr. 20131872-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd. Het onderzoek omvat naast de nieuwe woningen van onderhavige fase 2, tevens de geprojecteerde woningen van de eerdere fase 1c.

DPA Cauberg-Huygen concludeert dat de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde (48 dB) ten gevolge van het wegverkeerslawaaï wordt gerespecteerd. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 48 dB.

De voorkeursgrenswaarde (55 dB) ten gevolge van het spoorweglawaaï wordt evenmin overschreden. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB.

DPA Cauberg-Huygen merkt voorts op dat:

- daar waar de woningen een geluidbelasting boven de 53 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) ondervinden aangetoond dient te worden dat deze woningen beschikken over een geluidluwe zijde/geluidluwe buitenruimte. Geadviseerd wordt om minimaal 1 verblijfsruimte aan deze geluidluwe zijde te realiseren.
- op de gevels waar de werkelijke geluidbelasting meer dan 53 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt bij de bouwvergunningsaanvraag aangetoond dient te worden dat aan de gestelde geluideisen zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit wordt voldaan. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is in dit kader geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) een rol te spelen.

Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Het uitgangspunt is dat voldaan moet worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht en daarmee aan de grenswaarden voldoen. Woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 woningen en minimaal één ontsluitingsweg behoren hiertoe. Het totale plan Casterhoven bevat circa 600 woningen en behoort daarmee tot genoemde categorie. Zowel het totale plan Casterhoven als de thans voorliggende fase 2 dragen niet in betekenende mate bij aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht en voldoen daarmee aan de Wet milieubeheer hieromtrent.

Het plangebied ligt in een omgeving met een autosnelweg [A15] en een autoweg [N233]. De afstand van het plangebied tot deze wegen is relatief groot: circa 1000 meter respectievelijk circa 650 meter. Aan de hand van een monitoringstool (NSL-monitoringstool) kan de luchtkwaliteit in de omgeving van deze wegen worden bepaald. Daaruit volgt dat de concentratie van de stoffen PM₁₀ en NO₂ nabij beide wegen al ruimschoots onder de grenswaarden blijft. Dat betekent dat de luchtkwaliteit binnen het plangebied ook voldoende goed is. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn. In dit kader is het volledige plan Casterhoven beoordeeld.

5.1.7.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, zoals

genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Het plan is niet m.e.r.-beoordelings)plichtig. Aan de hand van de onderstaande toetsingscriteria (conform bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn) vindt hiervan een motivering plaats:

1. Kenmerken van het project

- a. De uitbreidingswijk Casterhoven omvat in totaal de nieuwbouw van circa 667 woningen en circa 20.000 m² bedrijvigheid. De oppervlakte van de uitbreidingswijk bedraagt circa 30,6 hectare. Het project blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling van de activiteit D11.2, namelijk 2000 woningen, 200.000 m² bedrijvigheid en een gebiedsoppervlakte 100 hectare.
- b. Het project staat op zichzelf. Er zijn geen andere, bijzondere projecten binnen een straal van twee kilometer aan de orde.
- c. Het doel van het project is het voorzien in voldoende woningen voor de eigen bevolking. Er is daarmee sprake van een maatschappelijk belang.
- d. Binnen het plangebied liggen geen bijzondere waarden.

2. Plaats van het project

- a. De uitbreidingswijk Casterhoven wordt gerealiseerd op een oeverwal aan de zuidzijde van de bestaande kern Kesteren.
- b. Voor de externe ontsluiting van de wijk kan de bestaande infrastructuur (wegen en spoorwegen) worden gebruikt. Er hoeft geen grootschalige infrastructuur te worden aangelegd.
- c. In de omgeving staan woningen en enkele bedrijven. Het project is niet van milieutechnische invloed hierop.
- d. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen gevoelige gebieden, zoals Natura 2000-gebieden, waterwingebieden, of landschappelijk of archeologisch waardevolle gebieden.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De potentiële effecten van het project zijn te onderscheiden in tijdelijke en blijvende effecten:

- a. De tijdelijke effecten betreffen de hinder als gevolg van het bouwen c.q. aanleggen van de uitbreidingswijk en blijft beperkt tot de feitelijke bouwperiode.
De activiteiten met tijdelijke effecten bestaan uit transportbewegingen en het feitelijke bouwen van gebouwen en aanleggen van wegen, groen en water.
De blijvende effecten betreffen het nieuwe gebruik van de gronden. Onbebouwde agrarische gronden worden omgezet in een woonwijk. Het leefgebied van algemeen

voorkomende soorten zal worden verkleind, maar er blijft voldoende areaal over voor hervestiging van deze soorten.

Het toevoegen van woningen en andere functies leidt tot meer verkeersbewegingen.

Uit het onderzoeksrapport in paragraaf 5.1.5 volgt dat de toename van de geluidsbelasting op bestaande geluidgevoelige functies toelaatbaar is.

Uit paragraaf 5.1 is voorts gebleken dat het project geen significante milieueffecten op de omgeving tot gevolg heeft.

5.1.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

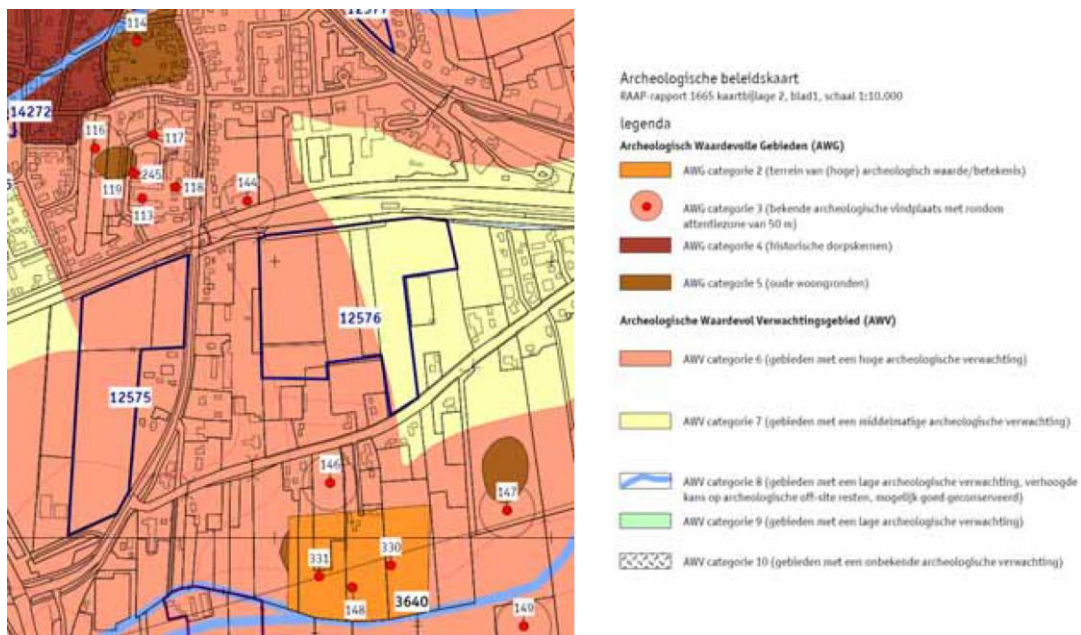
5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

Gemeentelijk archeologisch beleid

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De gemeente Neder-Betuwe heeft haar archeologische beleid uitgewerkt in een archeologische beleidskaart. Hieronder is een uitsnede opgenomen:



uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Neder-Betuwe

Voor het plangebied geldt deels een hoge en deels een middelmatige archeologische verwachting. Voor beide gebieden geldt dat wordt gestreefd naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en groter dan 500 m² (bij hoog) c.q. 2000 m² (bij middelmatig) dient vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan. Bij fruitteeltbedrijven en laanboomkwekerijen zijn dagelijkse bedrijfs werkzaamheden, het rooien van bestaande boomgaarden en vervanging door nieuwe bomen van archeologisch onderzoek vrijgesteld.

Onderhavig plan betreft ruim meer dan 2000 m² bebouwing. Om die reden is conform het gemeentelijke beleid archeologisch onderzoek benodigd.

Archeologische onderzoeken

Voor de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A is een drietal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Navolgend kaartbeeld geeft een overzicht van de onderzoeksgebieden behorende bij de archeologische onderzoeken, gevolgd door een beschrijving van de onderzoeksresultaten van elk onderzoek. Alle drie de onderzoeken zijn ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan voor fase 1 van belang en worden dus alle drie genoemd. De onderzoeken worden als geheel besproken, dus gaan ook deels over locaties buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. In de laatste paragraaf wordt aangeduid welke conclusies voor onderhavig bestemmingsplan van belang zijn.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd (zie bijlage 9):

a. Rood omkaderde terreinen:

1. Syntheгра Archeologie B.V., Bureauonderzoek Plangebied Kesteren-Zuid te Kesteren gemeente Neder-Betuwe, Kenmerk: IHE/ALG/SAD/S083375, 20 november 2008.
2. Syntheгра Archeologie B.V., Inventariserend veldonderzoek d.m.v. karterende boringen Kesteren Zuid te Kesteren gemeente Nederbetuwe, concept, Kenmerk: HLE/UIT/SAD/S090056; 27 maart 2009.

b. Blauw omkaderde terreinen:

1. Bureauonderzoek Plangebied Kesteren Zuid te Kesteren, gemeente Neder-Betuwe, Kenmerk DHA/UIT/SAD/P0502675, 20-12-2007
2. Syntheгра Archeologie B.V., Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek Plangebied Kesteren-Zuid te Kesteren gemeente Neder-Betuwe, Kenmerk: DHA/UIT/SAD/P0502675, 5 maart 2008.

c. Groen omkaderde terreinen:

Syntheгра Archeologie B.V., Inventariserend veldonderzoek (IVO) Plan-Zuid te Kesteren, Kenmerk: AEM/ALG/SAZ/174076, 25 mei 2004.



ONDERZOEKSGBIEDEN ARCHEOLOGISCHE ONDERZOEKEN IN PLANGEBIED, BRON: SYNHEGRA B.V.

Hierna worden de uitgevoerde archeologische onderzoeken besproken. Per besproken rapport wordt aangegeven om welke deelgebieden het gaat.

Bureauonderzoek, 20 november 2008 (rood omkaderde gebieden)

Door Synthegra B.V. is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in opdracht van Kesteren-Zuid C.V. Het onderzoeksgebied van dit bureauonderzoek is aangegeven op voorgaand kaartbeeld. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande voornoemde bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied een deels onbekende en deels zeer lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum geldt. Hiernaast geldt voor het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd en een lage verwachting voor nederzettingsresten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd.

De bodem binnen het plangebied is opgebouwd uit oever- en komafzettingen van de Nederrijn met oeverafzettingen van de Kesterense stroomgordel in de ondergrond. Daarnaast is de ondergrond opgebouwd uit deels een crevasse van de Kesterense stroomgordel met kalkloze poldervaaggronden.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de Romeinse tijd worden verwacht onder het kleidek vanaf circa 100 tot 190 cm beneden maaiveld in de oever- en beddingafzettingen, in de top van de crevasseafzettingen of in de top van de komafzettingen.

Uit het bureauonderzoek blijkt verder dat eventueel aanwezige archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied, omdat de funderingsdiepte van de nieuw te realiseren woningen tenminste 90 cm beneden maaiveld zal bedragen.

Conclusie

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied, met uitzondering van het centrale deel van het noordelijke deelgebied (circa 0,5 ha), een booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het opgestelde verwachtingsmodel te toetsen. Aanbevolen wordt een karterend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 10 boringen per hectare uit te voeren. Hiermee is het onderzoek verkennend voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd en karterend voor nederzettingsresten uit de latere perioden.

Booronderzoek, 27 maart 2009 (rood omkaderde gebieden)

Inleiding

Zoals het bureauonderzoek voorschreef is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek. Op grond van het bureauonderzoek zijn een aantal zones in het onderzoeksgebied onderscheiden met een verschillende archeologisch verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen. Onderstaande conclusies hebben alleen betrekking op het noordelijk en zuidwestelijk deelgebied, waar daadwerkelijk een karterend booronderzoek is uitgevoerd.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
De opbouw van de ondergrond komt in grote lijnen overeen met wat er op grond van het bureauonderzoek werd verwacht. Zowel in het westelijke deel van het noordelijk deelgebied als in het grootste deel van het zuidwestelijk deelgebied zijn beddingafzettingen van de stroomgordel van Kesteren aangetroffen. Verder bestaat de ondergrond uit een afwisseling van kom- en oeverafzettingen, die kunnen worden toegeschreven aan de stroomgordels van Kesteren, Westerveld en de Nederrijn. Het natuurlijk bodemprofiel binnen het onderzoeksgebied is een poldervaaggrond. Ter plaatse van het spoorwegtalud is een zandophoging aanwezig met maximale dikte van 290 cm. Ter plaatse van de bestrating (en vermoedelijk ook de bebouwing) en de paardenbak in het zuidwestelijk deelgebied is de bodem verstoord tot een diepte variërend van 65 tot 130 cm beneden maaiveld.
- Zijn in het plangebied archeologische vindplaatsen aanwezig?
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.
Op grond van de beantwoording van de bovenstaande vraag zijn de twee onderstaande onderzoeksvragen niet meer van toepassing.
- Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?
n.v.t.
- Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
n.v.t.
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?
De verwachting is dat binnen het noordelijk en zuidwestelijk deelgebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De hoge

archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor nederzettingssporen uit het laatneolithicum tot en met de Romeinse tijd, die aan de afzettingen van de stroomgordel van Kesteren was toegekend, kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. Ook de middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de periode brondstijd tot en met de Romeinse tijd, die aan de afwisseling van kom- en oeverafzettingen van de stroomgordels van Kesteren, Westerveld en de Nederrijn kan worden bijgesteld naar laag.

Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het noordelijk en zuidwestelijk deelgebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. In het zuidoostelijk deelgebied is geen karterend booronderzoek uitgevoerd. Hier is momenteel nog in bedrijf zijnd kassencomplex aanwezig. Zodra de ondernemer is verhuisd, kunnen er een explosievenonderzoek en archeologisch onderzoek plaatsvinden. Dit zal ca. eind 2013 pas gebeuren. Om deze reden kunnen voor wat betreft dit deelgebied over de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen nog géén uitspraken gedaan worden.

Booronderzoek zuidoostelijke deelgebied (rood omkaderde gebieden)

Er dient nog een karterend booronderzoek plaats te vinden in het zuidoostelijke deelgebied. Dit onderzoek vindt plaats zodra dit gebied is onderzocht op de aanwezigheid van explosieven. Vooralsnog is niet bekend op welke termijn dit onderzoek uitgevoerd zal worden.

Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek, 5 maart 2008 (blauw omkaderde gebieden)

In december 2007 is in opdracht van projectbureau Casterhoven door Synthegra een bureauonderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek is uitgevoerd op 28 en 29 januari 2008. In dit onderzoeksrapport zijn de resultaten van het bureauonderzoek en het veldonderzoek gecombineerd. Het onderzoeksgebied is aangegeven op voorgaand kaartbeeld en verdeeld in drie deelgebieden. De drie onderzoeksgebieden hebben een gezamenlijk oppervlakte van circa 3,5 hectare.

Bureauonderzoek

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een specifieke archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek zijn aan delen van het onderzoeksgebied een middelhoge tot hoge verwachtingwaarde voor nederzettingen uit de Bronstijd tot de Romeinse tijd toegekend.

Uit het onderzoek blijkt specifiek dat voor onderzoeksgebied 1 en voor de westelijk helft van onderzoeksgebied 2 een hoge archeologische trefkans geldt vanwege de ligging op de Kesterense stroomgordel.

Voor het oostelijk deel van onderzoeksgebied 2 en voor het onderzoeksgebied 3 geldt een middelhoge archeologische trefkans. Hier komt voornoemde stroomgordel niet in de ondergrond voor, maar ter plaatse kunnen wel oeverafzettingen van de Kesterense stroomgordel aangetroffen worden.

Bovendien blijkt uit het onderzoek dat het noorden van deelgebied 2 en het zuidwestelijke deel van onderzoeksgebied 3 geheel bestaat uit komafzettingen. Dit zijn de laaggelegen, vochtige gebieden die niet aantrekkelijk waren voor bewoning. Voor deze gebieden geldt een lage archeologische verwachting voor alle perioden.

Uit het bureauonderzoek komt verder naar voren dat voor het gehele onderzoeksgebied (1, 2 en 3) een lage verwachting geldt voor nederzettingsresten uit de Romeinse tijd. Dezelfde lage verwachting geldt ook voor de perioden late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat geen oude bebouwing aanwezig in de onderzoeksgebieden. Van oudsher waren de onderzoeksgebieden in gebruik als bouwland of bestond het uit bosgebied.

Karterend veldonderzoek

Het doel van het booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingmodel, door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventuele aanwezig archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren. In de onderzoeksgebieden zijn in totaal 43 boringen gezet tot een diepte van maximaal 2,0 m beneden maaiveld.

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek blijkt dat in geen van de boringen archeologische resten of indicatoren zijn aangetroffen, die wijzen de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De archeologische verwachting voor nederzettingssporen uit de IJzertijd tot en met de Romeinse tijd is op grond van de resultaten van het veldonderzoek voor alle onderzoeksgebieden naar laag bijgesteld.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek wordt in het onderhavig onderzoek geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats klein geacht kan worden. Dit door het ontbreken van archeologische indicatoren ter plaatse van de onderzoeksgebieden.

Inventariserend veldonderzoek, 25 mei 2004 (groen omkaderde gebieden)

Op 20, 21 en 22 april 2004 is in opdracht van Metrum B & K een archeologisch booronderzoek uitgevoerd door Synthegra Archeologie B.V. Het onderzoek omvat een historisch onderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Het onderzoeksgebied is aangegeven op voorgaand kaartbeeld. De oppervlakte van het onderzoeksgebied bedraagt circa 15 hectare.

Historisch onderzoek

In het onderzoek is ten behoeve van het historisch onderzoek gebruik gemaakt van informatie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Uit deze informatie is naar voren gekomen dat voor het onderzoeksgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde van toepassing is. Uit deze informatie blijkt verder dat, op basis van de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) en AMK (Archeologische Monumentenkaart), dit waarschijnlijk geldt voor het hele onderzoeksgebied.

Inventariserend veldonderzoek

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden ter plaatse van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de boringen geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Uit de geologische opbouw en de ligging van de vindplaatsen in de directe omgeving van het onderzoeksgebied blijkt verder dat de aanwezigheid van archeologische waarden aannemelijk is. Uit eerder onderzoek (RAAP) is namelijk naar voren gekomen dat in vergelijkbare gebieden in de omgeving oeverwallen, crevasses en meandergordels een aantrekkelijk landschap vormden voor bewoning in de Prehistorie en latere perioden. Uit onderhavig onderzoek blijkt echter dat deze gebieden zich voornamelijk bevinden ten westen van de Hoofdstraat. Dit gebied is gelegen buiten de plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief zijn binnen het onderhavig plangebied.

5.2.1.3 Conclusie

Als algemene conclusie kan worden gesteld dat binnen het gehele gebied Casterhoven deelplan A, en dus ook het gehele plangebied voor fase 2, geen archeologische waarden

worden verwacht. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn er daarom geen belemmeringen, en er is geen noodzaak om een archeologische dubbelbestemming op te nemen.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Historische Geografie Gelderland deelt de provincie Gelderland in zo'n 3500 vlakken met historisch landschappelijke kenmerken. Het plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland opgenomen binnen een middelhoge historische geografische waardering.

In het streekplan wordt beschreven dat bij het opnieuw inrichten van een gebied cultuurhistorische waarden een belangrijke rol spelen. De afweging tussen hergebruik of sloop/nieuwbouw moet zorgvuldig geschieden en gemotiveerd worden. De provincie bevordert een hoge ontwerpqualiteit die belangrijke historische gegevens integreert in de planvorming, en die bijdraagt aan het scheppen van nieuwe kwaliteiten die tot onze cultuurhistorische waarden kunnen gaan behoren.

Kenmerkend voor het landschap in en om Kesteren is nog steeds de sterke oost-westoriëntatie. Deze oriëntatie wordt benadrukt door de loop van de Rijn, de Waal en de Linge, de oeverwallen en dijken langs deze rivieren, het bebouwingspatroon en de langgerekte kommen. Binnen het stramien van de oost-westlijnen is het landschap met sloten, boomgaarden, akkers en weilanden verkaveld in noord-zuidrichting. Deze opbouw is ook in het plangebied zelf herkenbaar. In noord-zuid richting zijn de sloten en langwerpige percelen met boomgaarden en weilanden dominant.

In het ontwerp voor Casterhoven zijn de historische landschappelijke karakteristieken geïntegreerd. De singels, het stratenpatroon in de woonvelden en de nieuwe gebouwen zijn overwegend in de kenmerkende noord-zuidrichting georiënteerd. Een groot deel van de beeldkwaliteitseisen vloeit voort uit de historische structuur en draagt bij aan het behoud daarvan. Bovendien wordt het typerende bebouwingslint aan de Broekdijk gehandhaafd.

5.2.2.3 Conclusie

Het plan respecteert de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied. De aanwezige waarden zijn betrokken in het stedenbouwkundig ontwerp. Hiermee zijn belangrijke historische gegevens geïntegreerd in de planvorming.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat.

Aanvullend op deze wetgeving zijn er regels met betrekking tot de inrichting van de ecologische hoofdstructuur. Voor een bestemmingsplan moet onderzocht worden of de voorgenomen bestemmingen realiseerbaar zijn, c.q. of er een vergunning en ontheffing nodig en mogelijk is. In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde onderzoek en de consequenties hiervan beschreven. Voor details van het onderzoek verwijzen wij naar de betreffende rapporten in bijlage 10.

5.2.3.2 Analyse

Landschap

Het plangebied heeft overwegend een agrarisch gebruik. Binnen het gebied liggen enkele sloten en staan enkele rijen populieren. Aan de zuidoost hoek is een fruitboomgaard aanwezig. Langs de wegen -juist buiten het plangebied- staan woningen en boerderijen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn. De bodem is als een kalkloze poldervaaggrond te beschrijven.

Beschermde gebieden

Op ongeveer twee kilometer afstand liggen twee natura 2000 gebieden: ten zuiden is dat Uiterwaarden Waal en ten noorden Uiterwaarden Neder-Rijn (zie onderstaande afbeelding). Gezien de afstand, de aard en de omvang van de ontwikkelingen op Casterhoven is enig effect op beide strikt beschermde gebieden uit te sluiten.



UITSNEDE KAART NATURA 2000-GEBIEDEN

De dichtstbijzijnde grens van de ecologische hoofdstructuur ligt op ongeveer 1.400 meter (zie onderstaande kaart). Gezien de afstand, de aard en de omvang van het project zal er geen enkel effect zijn op het functioneren van de ecologische hoofdstructuur.



UITSNEDE KAART ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

Beschermde soorten

Voor plangebied Casterhoven deelplan A zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten binnen en juist buiten het plangebied. Uit deze onderzoeken is gebleken dat in enkele waterpartijen de kleine modderkruiper aanwezig is. Verder zijn er langs de randen en juist buiten het plangebied drie soorten vleermuizen waargenomen. De eerder aan de zuidrand, maar buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aanwezige steenuilen zijn al enige tijd niet meer te zijn waargenomen. Zij blijken te zijn vertrokken.

Alle onderzoeken alsmede een laatste aanvullend onderzoek zijn gebundeld in één afsluitend flora- en faunarapport. Dit rapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Kleine modderkruiper

Kleine modderkruipers worden aangetroffen in sloten, beken, rivierarmen en meren. Stilstaande en langzaam stromende wateren vormen de ideale biotopen. De kleine modderkruiper is aangepast aan een leven op en in de bodem. De kleine, weinig elastische zwemblaas heeft een gering drijfvermogen en daarom kan de kleine modderkruiper op de bodem blijven liggen. Ook is de vis in staat om gebruik te maken van darmademhaling. Daardoor kunnen deze vissen in zuurstofarme situaties overleven. Lucht wordt in zuurstofarme milieus aan het wateroppervlak ingenomen en komt vervolgens via het haarvatenstelsel rond de darmen in de bloedbaan terecht. Het afzetten van de eieren doet deze soort bij voorkeur op kale, zandige bodem. De kleine modderkruiper wordt vaak vergezeld door relatief hoge aantallen van andere vissoorten, zoals vetje, bittervoorn, blankvoorn en rietvoorn. Lokale populaties kunnen verstoord worden door vermesting en/of achterstallig baggeronderhoud van sloten. Dit kan leiden tot een zuurstofarme omgeving, waarin zich maar weinig macrofauna en waterplanten kunnen handhaven. Omdat het dan aan voedsel ontbreekt, wordt de situatie voor de kleine modderkruiper in dit type sloten onleefbaar. Het baggeren kan ook funest zijn voor het voortbestaan van de soort, indien dit te rigoureus gebeurt. Om te voorkomen dat soorten als de kleine modderkruiper binnen een stelsel van poldersloten verdwijnen, kan men het baggeren het beste gefaseerd uitvoeren. De kleine modderkruiper is aangetroffen in de sloot langs de spoorberm. Als uitgangspunt is echter aangenomen dat de vis in principe in alle waterpartijen kan voorkomen binnen het plangebied. Met de werkzaamheden aan de sloten en met de herinrichting zal daarom rekening gehouden worden met deze beschermde vis.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is een vleermuis die verblijfplaatsen zoekt in gebouwen. Het zijn altijd nauwe ruimten op een warme plaats, meestal in woningen. Bekende plekken een spouwmuur of onder het dak. De kraamkolonies kunnen tot tweehonderd dieren groot zijn. Een vrouwtje eet tijdens de kraamperiode van mei tot half juli, zeker als de jongen wat groter zijn, dagelijks haar lichaamsgewicht aan muggen en andere kleine insecten.

De gewone dwergvleermuis heeft vaste verblijfplaatsen (zomerkolonie) juist ten oosten en ten zuiden van Casterhoven deelplan A. De gewone dwergvleermuis is daarom voornamelijk jagend waargenomen langs de randen van Casterhoven deelplan A. Daarnaast zijn er sterke aanwijzingen dat er in de populieren langs het spoor een paarterritorium is. Daar is in ieder geval een zogenoemd roepend mannetje waargenomen, wat een aanwijzing is voor een paarterritorium. Van de gewone dwergvleermuis is bekend dat paarterritoria vaak vlakbij een kraamkolonie liggen. Aangezien de rij populieren gekapt zal worden is het noodzakelijk een alternatieve locatie te ontwikkelen waar de gewone dwergvleermuis een paarterritorium kan bezetten.

Aanvullend worden in de nieuwbouwwoningen verblijfplaatsen voor vleermuizen opgenomen. Dat wordt gedaan door in de schoorsteen een ruimte toegankelijk te maken voor vleermuizen. Zo'n locatie is lekker warm en bezorgt voor de bewoners geen hinder. Op die manier worden de mogelijkheden voor vleermuizen verbeterd. Deze ruimten in de schoorsteen zijn eveneens geschikt als paarlocatie. Omdat de bomen eerder gekapt moeten worden dan dat de woningen gereed zijn worden tijdelijk enkele vleermuiskasten opgehangen in een boom die voorlopig wel blijft staan.

Ruige dwergvleermuis

De ruige dwergvleermuis is meer opportunistisch in het zoeken van verblijfplaatsen, er zijn verblijfplaatsen op tal van plekken bekend. In Nederland zijn echter zeer zelden kraamkolonies gevonden. De belangrijkste kraamgebieden worden in de Baltische staten gevonden. Er zijn zeer sterke aanwijzingen dat de mannetjes het hele jaar in Nederland en directe omgeving verblijven en dat de vrouwtjes tussen de Baltische staten en Nederland migreren en in Nederland overwinteren en in de nazomer paren.

In de populieren aan de noordrand van het plangebied zijn roepende mannetjes gehoord wat op de aanwezigheid van paarterritoria wijst. Net als voor de gewone dwergvleermuis zal een alternatieve locatie ontwikkeld worden die als paarterritorium kan functioneren.

Rosse vleermuis

De rosse vleermuis is een boombewonende soort die veel in parken en bossen wordt aangetroffen. Jagend worden rosse vleermuizen aangetroffen boven moerassen. Ook boven open gebied of boven de boomkruinen kunnen rosse vleermuizen jagend worden aangetroffen. De rosse vleermuis vliegt op relatief grote hoogte en gebruikt geen lijnvormige elementen als baken. Het is niet bekend of deze vleermuissoort vaste vliegroutes heeft.

De rosse vleermuis is in zuidelijke richting overvliegend waargenomen. De dieren jaagden eveneens enige tijd boven het plangebied. De ontwikkeling van Casterhoven deelplan A heeft geen enkel effect op het voorkomen van deze vleermuizen.

Consequenties

Voor vleermuizen kan geen ontheffing verkregen worden van de Flora- en Faunawet. Dat betekent dat de plannen zo moeten worden vormgegeven dat er geen schade veroorzaakt wordt aan deze dieren. Deze maatregelen worden in een mitigatieplan beschreven en aan de Dienst Regelingen (het bevoegd gezag) voorgelegd ter beoordeling. Als de dienst kan instemmen met de voorgestelde maatregelen wordt een zogenoemde positieve afwijzing gegeven; ofwel een besluit dat er geen ontheffing noodzakelijk is. Voor de kleine modderkruiper geldt wel een ontheffingsplicht.

Voor de vleermuizen worden drie tijdelijke kasten opgehangen als vervanging voor de huidige paarlocaties. Deze kasten worden op een relatief rustige plek opgehangen zodat de dieren geen last hebben van de bouwactiviteiten. Verder wordt in de schoorstenen van de woningen een opening vrijgehouden zodat de vleermuizen hier een verblijfplaats kunnen vinden. Deze verblijfplaatsen zijn geschikt als kolonieplek en als paarlocatie.

De retentie voor hemelwater - aan de noordzijde van het plangebied - krijgt een dubbelfunctie natuur en wordt met glooiende oevers en veel waterplanten ingericht. Hier kunnen de kleine modderkruiper en andere vissen een goed leefgebied vinden. De baggerplannen en overige beheerplannen worden zo uitgevoerd dat er een optimale situatie voor vissen ontstaat.

De gemeente en de projectontwikkelaar vinden het zeer belangrijk dat er een goede invulling wordt gegeven aan de mitigatie en dat de natuur ook zijn plaats verdient. In dit kader wordt onderzocht of het mogelijk is om verschillende huizen te voorzien van nestgelegenheden voor de huismus en gierzwaluw. Op deze wijze ontstaat een groene

woonwijk geschikt voor mens en dier. Deze plannen zijn verder uitgewerkt in een apart rapport.

Conclusie onderzoek

Uit de diverse onderzoeken is gebleken dat voor één soort een ontheffing kan worden aangevraagd en dat voor diverse andere soorten een mitigatieplan dient te worden opgesteld. Het mitigatieplan is opgesteld en is opgenomen in het voornoemde rapport van het natuuronderzoek. Het mitigatieplan is voorgelegd aan de Dienst Regelingen. Deze heeft inmiddels op basis hiervan een 'positieve afwijzing' afgegeven (d.d. 28 juli 2011, kenmerk FF/75C/2011/0191.toek.sh), zodat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de natuurwetgeving met betrekking tot onderhavig plan.

5.2.3.3 Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect flora en fauna voldoende is onderzocht. Met de ontheffing en het mitigatieplan zijn er geen belemmeringen meer voor onderhavig bestemmingsplan. De positieve afwijzing door de Dienst Regelingen is inmiddels afgegeven, waarmee het mitigatieplan voor wat betreft de vleermuis ook is goedgekeurd.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf betreft een beschrijving van zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Vigerend beleid

5.3.2.1 Vierde nota Waterhuishouding

De vierde nota Waterhuishouding beschrijft het landelijke integrale waterbeheer.

Hoofddoelstelling is het ontwikkelen en in stand houden van een gezond waterhuishoudkundig systeem dat een meervoudig duurzaam gebruik garandeert. De belangrijkste beleidsdoelen zijn weergegeven door middel van streefbeelden per type waterhuishoudkundig systeem en vinden hun verdere uitwerking in de provinciale waterhuishoudingplannen. Belangrijke doelen zijn in dit verband:

- bij elk ingrijpen in het watersysteem rekening houden met meerdere belangen en met het functioneren van het systeem;
- invullen van de Ecologische (Hoofd)structuur, onder meer door de aanleg van milieuvriendelijke oevers, de aanleg van passages en het opheffen van barrières voor dieren;
- gebiedsgericht aanpakken van eutrofiëring en verdroging;
- zonering van gebruiksvormen.

5.3.2.2 Waterbeleid 21e eeuw

In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport “Waterbeleid voor de 21e eeuw”, een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw.

Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Bij grootschalige en/of ingrijpende locatiebesluiten dienen de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem te worden onderzocht aan de hand van een zogenaamde

watertoets. Zo nodig moeten compensatiemaatregelen worden getroffen. Naar verwachting zal de door de Commissie WB 21 voorgestane aanpak belangrijke voordelen opleveren, zoals een toegenomen veiligheid van mens en dier en een betere bescherming van materiële goederen.

Een snelle implementatie van de maatregelen voorkomt bovendien dat op termijn duurdere oplossingen voor de steeds groter wordende problemen moeten worden gezocht. Ruimte voor water heeft tevens een positieve invloed op de natuurontwikkeling, de landbouw en de ruimtelijke kwaliteit in zowel stedelijk als buitengebied.

5.3.2.3 Nationaal Waterplan 2009 - 2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.4 Water leeft in Gelderland

De provincie heeft haar beleid voor water nader vastgelegd in het waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland". Het waterhuishoudingsplan heeft als doel om in 2030 het waterbeheer volledig op orde te hebben ten behoeve van de maatschappelijke functies. Hiervoor worden in het waterhuishoudingsplan de volgende ordeningsprincipes gehanteerd:

- waterkwantiteit: vasthouden - bergen - afvoeren;
- waterkwaliteit: niet vervuilen - zuinig gebruiken - hergebruik - schoonmaken.

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 rioolstelsel leidt tot scheiden van regen- en afvalwater;
- voorgenomen activiteiten beïnvloeden de geohydrologie niet: scheidende lagen blijven intact; geen effecten bij (ondergronds) bouwen.

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.

5.3.2.5 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

Inhoud Waterplan

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Kaderrichtlijn Water

Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Veranderingen door nieuwe Waterwet

Na de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet eind 2009 verleent de provincie alleen nog vergunningen voor onttrekken van grondwater voor bodemenergiesystemen, openbare drinkwatervoorziening en industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Het Waterplan Gelderland is het toetsingskader voor deze vergunningen.

Ruimtelijke maatregelen

Voor de realisatie van bepaalde waterdoelen zijn ruimtelijke maatregelen nodig. Hiervoor krijgt het Waterplan Gelderland op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan Gelderland is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten.

PlanMER

Om de milieueffecten van het beleid te onderzoeken, is tegelijk met het Waterplan een planMER opgesteld. Op basis hiervan is het grondwaterbeleid op onderdelen aangescherpt. Het planMER is een bijlage bij het Waterplan.

5.3.2.6 Stroomgebiedsvisie Rivierengebied

De (dreigende) overstromingen van eind jaren '90 bleken het gevolg van de klimaatverandering en bodemdaling. Ons watersysteem is niet op orde. Er is minder ruimte voor water, terwijl het water uit stad en platteland juist versneld op deze stromen wordt afgevoerd. Verder veroorzaken functies zoals landbouw, wonen, verkeer en industrie nog steeds watervervuiling. Dit maakt dat naast veiligheid, wateroverlast en watertekort ook de kwaliteit van het water en ons drinkwater in het geding is.

Met de Startovereenkomst Waterbeheer van de 21e eeuw (2001) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten een start gemaakt met het nieuwe waterbeheer. De stroomgebiedsvisie is een gevolg hiervan. De visie heeft geen juridische status, maar zal moeten doorwerken in de relevante plannen, waaronder het waterbeheersplan.

Als hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding in het Rivierengebied geldt het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk gebied als buitengebied. Het accent voor de wateropgaven in het rivierengebied ligt op het voorkomen van wateroverlast en het beheer van het diepe en ondiepe grondwater voor het behoud en herstel van natuur en voor het veiligstellen van de drinkwatervoorziening. Bij wateroverlast gaat het niet alleen om het regionale systeem, maar ook om kwel vanuit de grote rivieren.

Het nieuwe waterbeheer houdt verder in dat voor het oplossen van de wateropgaven naast alleen technische ook ruimtelijke oplossingen nodig zijn. Dit kan botsen met overige ruimtelijke ontwikkelingen, maar dit blijkt slechts beperkt voor te komen. In de meeste gevallen vallen de wateropgaven samen met beschermingsgebieden voor prioritaire natte natuur.

5.3.2.7 Waterbeheerplan Rivierenland 2010-2015

Op 5 maart 2010 is het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland in werking getreden. Daarin staan de volgende aspecten centraal:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave;
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen;

- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het waterbeheerplan heeft enerzijds een uitvoerend karakter. Er is aangegeven welke ontwikkelingen het waterschap voornemens is uit te voeren met het doel de genoemde aspecten te verbeteren. Anderzijds dient het waterbeheerplan als toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen van derden. Daarbij komen eveneens de genoemde aspecten aan de orde.

5.3.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

5.3.3.1 Algemeen

Vinden er in een plangebied ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt, dan moeten er maatregelen genomen worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in het plangebied zelf plaatsvinden.

Het doel is het zoveel mogelijk afkoppelen van schoon hemelwater. Vuilwater kan worden afgevoerd richting het riool. Het afgekoppelde hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, zonodig na een zuiveringsstap (bodempassage of infiltratie). Infiltratie van hemelwater in de bodem is ter plaatse van het plangebied gezien de hoge grondwaterstanden niet mogelijk. Voorliggend plan biedt voldoende aankoppelpunten voor de afvloeiing van schoonhemelwater. Met name de noordzuidgeprojecteerde watergang speelt hierbij een belangrijke rol.

5.3.3.2 Geohydrologisch advies en zettingsadvies

Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A is een geotechnisch en hydrologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 11). In het rapport wordt voor het plangebied en de beoogde woningbouwplannen een geohydrologisch advies en een zettingsadvies ten behoeve van het bouw- en woonrijpmaken van Casterhoven deelplan A gedaan. Het rapport bevat onder meer een beschrijving van de bodemgesteldheid en de geohydrologische gesteldheid, een geotechnische analyse en advies en aanbevelingen met betrekking tot het bouwrijpmaken. Voor informatie over de bodem- en geohydrologische gesteldheid en de geotechnische analyse, wordt verwezen naar

bovengenoemd onderzoeksrapport. Hieronder wordt ingegaan op de uit het onderzoek voortvloeiende adviezen voor het bouwrijp maken.

Adviezen bouwrijp maken

Het terrein dient bouwrijp te worden gemaakt voor de nieuwbouw van woningen en de aanleg van wegen, parkeerstroken en groenstroken ten behoeve van een te realiseren woonwijk. De adviezen voor het bouwrijp maken hebben betrekking op het ophogen van het gebied van circa 0,5 m à 0,8 m voor een peil van ca. NAP +7,0 m. Het huidige maaiveld bevindt zich nu overwegend tussen NAP +6,5 en +6,2 m. Een gemiddeld grondwaterpeil van NAP +5,5 m is aangehouden in de berekeningen. Verder wordt vooralsnog uitgegaan van een voorbelastingstijd van 6 maanden.

5.3.4 Waterparagraaf

5.3.4.1 Hydrologie

In de planvorming van Casterhoven deelplan A is rekening gehouden met extra water. Dit water wordt direct aan het systeem gekoppeld, zonder (debietregulerend) kunstwerk ertussen.

Door het waterschap Rivierenland is uitgezocht wat het effect is op het huidige A-watgangen stelsel en welke maatregelen eventueel nodig zijn om negatieve effecten te compenseren.

Werkwijze

Om het effect van Casterhoven deelplan A te kunnen berekenen is de volgende werkwijze toegepast. Het duflo model, gemaakt voor het waterplan van de gemeente Neder-Betuwe is als uitgangspunt genomen. Voor de huidige situatie is de T=10+10% stedelijke regenduurlijn bui doorgerekend en zijn het maximale peil en het maximaal optredende debiet als resultaat bekeken. Vooral het maximaal optredende peil is belangrijk.

Resultaat

In onderstaande tabel zijn de maximale peilen weergegeven voor een aantal situaties. Dit zijn:

- Huidige situatie, waarbij de sifon onder de Hoofdstraat is dichtgezet;
- Casterhoven deelplan A, met een dichte sifon en stuw van 0,47 meter erachter;
- Casterhoven deelplan A, met een open sifon en stuw van 0,47 meter erachter;
- Casterhoven deelplan A, met een open sifon en een brede stuw (10 meter) erachter.

Alle stuwen in het model staan ingesteld op 5 cm onder zomerpeil.

situatie	maatregel		maximum peil	
	sifon	stuw	CH-oost	CH-west
huidige situatie	dicht	0,47	6,06	5,50
Casterhoven deelplan A	dicht	0,47	6,05	5,53
Casterhoven deelplan A	open	0,47	5,99	5,60
Casterhoven deelplan A	open	10	5,97	5,62

De aanleg van Casterhoven deelplan A heeft aan de oostzijde geen invloed op het berekende maximale peil. Aan de westzijde is een verhoging van enkele centimeters berekend. Op het moment dat de sifon weer gaat functioneren, neemt het peil in het oostelijk deel verder af. In het westelijk deel stijgt het peil. Deze peilstijging is niet alleen in Casterhoven deelplan A zelf, ook het benedenstrooms gelegen gebied heeft een 5 cm hoger peil gekregen. De peilstijging ligt nog wel onder de norm van 30 cm (zomerpeil is 5,55, dus mag tot 5,85 stijgen.) Wellicht valt hier met sturing van de stuw en nog wat aan te doen. Het peil in Casterhoven deelplan B zou namelijk nog wel hoger mogen stijgen i.v.m. ophoging maaiveld. Als je minder over de stuw eruit laat stromen, is de peilstijging benedenstrooms ook minder. De stuw zou je debietregulerend kunnen maken, omdat alleen Casterhoven deelplan B voor de stuw ligt.

Debiet

De debieten veranderen in het hele systeem. Door de aanleg van meer verhard oppervlak is er snellere afstroming. Hierdoor komt het piekdebiet in Casterhoven deelplan A eerder. Er stromingsrichtingen draaien in sommige gevallen (tijdelijk) om. Een ander effect is dat het peil langer hoog blijft. Het duurt ongeveer 7 uur langer voor het peilgebied weer op peil is. Dit is logisch omdat er meer water tot afstroming komt, en het duurt dus ook weer langer tot dit weggestroomd is.

5.3.4.2 Waterbalans

Voor Casterhoven deelplan A is een waterbalans opgesteld in navolgende tabel zijn de resultaten weergegeven.

Opdrachtgever:	Projectbureau Casterhoven
Projectnummer:	269.001
Project:	Bestemmingsplan Casterhoven Neder-Betuwe

Waterbalans

grondgebruik	percentage verhard [%]	Deelplan A		
		totaal oppervlak [m2]	verhard oppervlak [%]	verhard oppervlak [m2]
woningen grondgebonden	55%	87868	50.0%	48327
woningen grondgebonden buiten exploitatiegrens	45%	4625	2.6%	2081
woningen gestapeld	90%	4187	2.4%	3768
voorzieningen	80%	4200	2.4%	3360
bedrijven	75%	3300	1.9%	2475
Verharding, wegen / trottoirs / parkeren / inritten	100%	31689	18.0%	31689
Groenvoorzieningen / taluds / wadi's	0%	24142	13.7%	0
Watergangen	0%	15568	8.9%	0
Totaal		175579		91701

Uitbreiding verhard oppervlak	verhard oppervlak [m2]
verhard oppervlak bestemmingsplan	91701
AF: bestaande verharding (alleen dakoppervlak en openbare wegen)	-7950
Totaal uitbreiding verharding	83751

Benodigde waterberging	verhard oppervlak [m2]
extra te maken water in m2 bij peilstijging 0,30 m (436 m3/ha)	12172
compensatie dempen / "hergebruiken" watergangen in m2	3731
Totaal benodigde waterberging in m2	15903

Specificatie waterberging	geprojecteerd [m2]	benodigd [m2]
totaal open water in m2 op zomerpeil + 0,15 m.	15568	15903
berging in wadi's 0,60 m3/m1	1200	
Af strook 2 m met C-status bij woningen aan water (spoorsloot)	-342	
totaal	16426	15903

bruto bergingsoverschot m2	523	3.3%
-----------------------------------	------------	-------------

Wateroppervlaktes bij gemiddelde peilstijging = zomerpeil + 0,15 m

5.3.5 Overleg met Waterbeheerder

5.3.5.1 Algemeen

De watertoets is een vroegtijdig contact tussen initiatiefnemer en waterbeheerders bij planvorming. Zo vroeg mogelijk in de planvorming bepalen de initiatiefnemer en waterbeheerder gezamenlijk de inhoudelijke criteria waaraan een plan zal worden getoetst. De waterbeheerder denkt vervolgens mee bij de planontwikkeling, toetst het conceptplan aan de criteria en stelt een wateradvies op. In het definitieve plan geeft de initiatiefnemer aan welke keuzes ten aanzien van water zijn gemaakt en waarom. Bij de formele beoordeling van een plan door de provincie wordt zowel de inhoud als het proces van de watertoets betrokken.

5.3.5.2 Watertoetsproces

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Rivierenland. Met het waterschap Rivierenland is uitgebreid vooroverleg gevoerd in het kader van de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A als geheel. De resultaten van dit overleg met betrekking tot de waterhuishouding zijn weergegeven onder paragraaf 5.3.4.

Ook de beheersmatige aspecten zijn besproken. Dit heeft er onder andere toe geleid dat het profiel van de westelijke noord-zuid gerichte watergang is aangepast met een damwand aan de oostzijde. Deze wijziging is doorgevoerd in de verbeelding en de berekening van de waterbalans.

Verder zijn aan de orde geweest:

1. De aanleg van een viertal zogenaamde “vuiltrekplekken”, deze zullen bij de nadere detaillering van het plan, in overleg met het waterschap, worden ingepast.
2. Groenvoorzieningen langs de watergangen, deze zullen in overleg met het waterschap zo worden ingericht dat doelmatig onderhoud van de watergangen mogelijk is.
3. Onderhoudbaarheid van het zuidelijk deel van A-watergang 0011-020, deze watergang zal aan de westzijde toegankelijk blijven vanaf het nieuwe bestemmingsplan.
4. Watergang langs de broekdijk ter plaatse van de toegangsweg naar Casterhoven, bij de detaillering van de aansluiting van de toegangsweg op de Broekdijk zal rekening worden gehouden met deze watergang.
5. Doorvaarbaarheid van de bruggen over de watergangen, voor de watergangen waar varend onderhoud zal worden gepleegd worden de bruggen doorvaarbaar.

6. De onderhoudsstrook aan de noordzijde van de spoorstoot, hiervan zal de toegankelijkheid vanaf zowel de oost- als de westzijde worden geregeld via de Zwarteweg.
7. Het oostelijke talud van de oostelijke noord-zuid gerichte watergang kan niet helemaal tot boven aan toe met varend materieel worden gemaaid, hierbij zal met de inrichting rekening worden gehouden c.q. de kopers van de aanliggende percelen zullen hiervan op de hoogte worden gesteld.

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan heeft het waterschap een zienswijze ingebracht. Naar aanleiding hiervan is ook op de oostelijke watergang een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterloop' toegevoegd.

5.3.6 Conclusie

In het kader van de ontwikkeling van Casterhoven deelplan A is de toekomstige waterhuishoudkundige situatie ontworpen en intensief besproken met het waterschap. Met onderhavig bestemmingsplan wordt fase 2 tot ontwikkeling gebracht conform de voorliggende stedenbouwkundige plannen. Gesteld kan dus worden dat inzake onderhavig bestemmingsplan het aspect water voldoende aandacht heeft gehad en dat de watertoets heeft plaatsgevonden. Er is geen aanvullend separaat advies van het waterschap benodigd voor deze fase.

Hieraan kan ten slotte worden toegevoegd dat de verbeelding op grond van het meest recent overeengekomen waterhuishoudkundige ontwerp tot stand is gekomen.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Het plan dat in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, Casterhoven Deelplan A Fase 1c, maakt deel uit van de exploitatie van de woonwijk Casterhoven Deelplan A. Voor deze gehele wijk is een exploitatieopzet gemaakt.

6.2 Casterhoven Deelplan A

De wijk Casterhoven Deelplan A is een uitwerking van het in maart 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurplan Casterhoven. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met twee marktpartijen. Daarin is vastgelegd dat de grondexploitatie zal worden uitgevoerd door een CV/BV. De bedrijfsvoering van de CV/BV vindt plaats aan de hand van een meer dan sluitende grondexploitatie. Daarmee is veilig gesteld dat het grondexploitatie-risico voor de gemeente Neder-Betuwe uiterst beperkt is. Het opstalrisico komt voor rekening van de opstalontwikkelaars.

6.3 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die per 1 juli 2008 in werking is getreden stelt de gemeente in de gelegenheid om, indien het gemeentelijk kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, een exploitatieplan vast te stellen. Dit moet tegelijk met het bestemmingsplan gebeuren. Middels het exploitatieplan kan de gemeente kosten verhalen, maar is het ook mogelijk om locatie-eisen te stellen, bijvoorbeeld ten aanzien van de fasering, de woningtypologieën en het bouw- en woonrijp maken. Het exploitatieplan is vooral van toepassing in gevallen waarbij de gemeente nog niet alle gronden in eigendom heeft en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Alle gronden binnen onderhavig plangebied zijn momenteel reeds in bezit van de gemeente. Om deze reden is voor deze fase geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

In deze bestemming is het 'structuurgroen' opgenomen, de belangrijkste groenvoorzieningen in het plan, die deel uitmaken van de hoofdstructuur van de wijk. Binnen de groenbestemming zijn ook onder meer water, voetpaden, hondenuitlaatplaatsen, speelvoorzieningen e.d. toegestaan. Inritten zijn alleen toegestaan als deze noodzakelijk zijn voor de ontsluiting van een woonperceel. Voorts zijn evenementen onder voorwaarden mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

Alleen de hoofdontsluitingsstructuur is in deze bestemming opgenomen. Deze sluit aan op dezelfde bestemming in het bestemmingsplan voor fase 1. De woonstraten zijn in de bestemming 'Woongebied' vervat.

Water (artikel 5)

Deze bestemming is gelegd op de waterpartij aan de noordzijde. Hier zijn waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding, beeldende kunstwerken en vijvers toegestaan.

Woongebied (artikel 6)

De nieuwe woonbuurten met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluiting, parkeervoorzieningen en buurtgroen zijn in deze bestemming opgenomen. Gekozen is voor een flexibele regeling, waarbij de exacte ligging van de woonstraten, de oppervlakte van de percelen en de vormgeving van de openbare ruimte vrij is. Beeldbepalende onderdelen die volgen uit de zonering van het beeldkwaliteitplan, zijn wel vastgelegd. Aan het toegestane aantal woningen is een minimum en een maximum verbonden. De bouw mogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen zijn gerelateerd aan de ligging van de woonstraten. Hierdoor is sprake van zogenoemde 'fictieve bouwvlakken'.

Waterstaat - Waterlopen (artikel 7)

Om de A-watergangen binnen en buiten het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' gelegd op de waterloop inclusief de beschermingszone van 4 meter aan weerszijden van deze watergang.

De regeling in deze dubbelbestemming houdt in essentie in dat het behoud van de waterloop voorop staat. Er zijn alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Alleen via afwijking kan ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd. Een omgevingsvergunningplicht ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is niet opgenomen, omdat de Keur van het waterschap al voldoende bescherming biedt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 9)

Dit artikel bevat de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeerruimte, waarbij een verwijzing is gemaakt naar de voor het plangebied vastgestelde normen en naar het gemeentelijke parkeerbeleid.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

Met het doel de instandhouding van parkeerplaatsen te verzekeren is in dit artikel hieromtrent een gebruiksbepaling opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen, alsmede de mogelijkheid van het toestaan van evenementen. Tevens zijn de voorwaarden voor het afwijken opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Voorliggend bestemmingsplan betreft een globaal bestemmingsplan. Nadere detaillering in een inrichtingsplan kan aanleiding zijn bestemmingsgrenzen te verleggen. Dit artikel bevat een wijzigingsbevoegdheid daartoe.

Overige regels (artikel 13)

Dit artikel bevat een voorwaardelijke verplichting betreffende het goedkeuren van een inrichtingsplan voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Het inrichtingsplan moet tevens in parkeerplaatsen conform de in dit artikel opgenomen normen voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 14)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 15)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Structuurplan Casterhoven
Bijlage 2	Aantal woningen per fase
Bijlage 3	Beeldkwaliteiten in hoofdlijnen
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Nader bodemonderzoek
Bijlage 6	Nader bodemonderzoek - appendix
Bijlage 7	Onderzoek Geurhinder veehouderijen
Bijlage 8	Onderzoek Geluid
Bijlage 9	Onderzoeken Archeologie
Bijlage 10	Onderzoeken Flora en fauna
Bijlage 11	Onderzoek Waterhuishouding

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Casterhoven, Deelplan A, Fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1740.bpKEcasterhovenA2-ont1 van de gemeente Neder-Betuwe

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde zelfstandige ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap en die vanuit het hoofdgebouw rechtstreeks toegankelijk is

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.6 afhankelijke woonruimte

een deel van de woning waarin een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg gehuisvest is

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde

1.8 bebouwingspercentage

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.9 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder

1.10 bestaand

- a. bij bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen
- b. bij gebruik: gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestond

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

1.14 bijgebouw

een vrijstaand of aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat vanuit het hoofdgebouw niet rechtstreeks toegankelijk is

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd; zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder (ruimte onder peil) en zolder (ruimten onder de kap)

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

1.20 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- e. onder patiowoning wordt verstaan een woning, waarvan de woonruimten zijn gelegen om of aansluitend aan een onbebouwde onoverdekte met wanden omsloten ruimte

1.21 carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal 3 wanden van gebouwen en/of ondersteuning van het dak

1.22 fictief bouwvlak

het maximale oppervlak op een bouwperceel dat door een hoofdgebouw in beslag mag worden genomen

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

1.24 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

1.25 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste één schuin hellend dakschild met een helling van ten minste 15° en ten hoogste 75°

1.26 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 1 meter boven de gemiddelde, bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein

1.27 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

1.28 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse

1.29 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen

1.30 ondergronds

onder peil

1.31 overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand

1.32 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang van het perceel aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 12 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel
- b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein

1.33 pergola

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn

1.34 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan

1.35 sociale huurwoning

huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd is

1.36 sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarvan de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname verzekerd is

1.37 uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is

1.38 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (doorgaans) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied

1.39 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen

1.40 woning/wooneenheid

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

1.41 woon-/werkenheid

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend

1.42 zijtuin

het bij de woning behorende perceelsgedeelte, dat is gelegen naast de zijgevel, tussen de voor- en achtergevelrooilijn, indien het perceelsgedeelte niet reeds is aangemerkt als voortuin

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 De afstand van een gebouw tot de perceelsgrens
de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens
- 2.2 De goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of daarbij gelijk te stellen constructiedeel
- 2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen
- 2.4 De oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk
- 2.5 De inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. hondenuitlaatplaatsen;
- e. evenementen;
- f. beplanting;
- g. parkeren;
- h. voet- en fietspaden;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer': tevens een langzaamverkeerroute;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Onderstaand is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a. In- en uitritten

In- en uitritten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

b. Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- 1. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- 2. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

3. een evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 11.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. speelvoorzieningen;
- h. evenementen;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Onderstaand is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a. Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- 1. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- 2. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaalcultureel vlak;
- 3. een evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 11.1.

b. Parkeervoorzieningen

Wat betreft de parkeervoorzieningen is mede artikel 13.1 van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- c. beeldendekunstobjecten;
- d. vijvers;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer': tevens een langzaamverkeerroute;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden en beschoeiingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. wegen, straten en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. beeldendekunstobjecten;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Onderstaand is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a. *Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. degene die de activiteiten in de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
4. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
5. er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.

b. *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien een omgevingsvergunning zoals genoemd in 6.5.1 is verleend.

c. *Woon-/werkenheid*

Een woon-/werkenheid kan uitsluitend worden toegestaan, indien een omgevingsvergunning zoals genoemd in 6.5.2 is verleend.

d. *Parkeervoorzieningen*

Wat betreft de parkeervoorzieningen is artikel 13.1 mede van toepassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Het aantal woningen bedraagt maximaal 85.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lanen'
1. Uitsluitend zijn toegestaan hoofdgebouwen in de vorm van woningen in de bouwwijze 'vrijstaand' en 'twee-aaneen'.
 2. De voorgevel van een hoofdgebouw wordt naar de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gericht en heeft een overwegende oostwest-oriëntatie.
 3. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot een (ontsluitings)weg mag niet minder bedragen dan 3 meter.
 4. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand': 3 meter;
 - b. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' aan één zijde van de woning: 2 meter.
 5. De bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand': 15 meter;
 - b. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen': 12 meter.
 6. De afstand van de achtergevel van een hoofdgebouw tot de achterste perceelgrens mag niet minder bedragen dan 8 meter.

7. De breedte van de voorgevel van een woning mag niet meer bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van meer dan 30 meter: 15 meter;
 - b. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van minder dan 30 meter: 12 meter;
 - c. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen': 10 meter.
8. De goothoogte mag niet minder bedragen dan 5 meter en niet meer dan 7 meter.
9. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter.
10. Hoofdgebouwen moeten voorzien worden van een kap waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 40°.
11. Voor de onder 1 genoemde hoofdgebouwen wordt niet eerder een omgevingsvergunning verleend, dan nadat afdoende is verzekerd dat de erfafscheidingen vóór de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw en op de zijdelingse perceelgrenzen die grenzen aan het openbare gebied op uniforme wijze, hetzij gebouwd (met in acht name van het bepaalde in 6.2.6) hetzij in de vorm van hagen, worden gerealiseerd.

- b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - singels'
1. Toegestaan zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd', waarbij een afwisseling van bebouwingstypen verplicht is, overeenkomstig het in 13.1 genoemde inrichtingsplan.
2. De voorgevel dan wel de achtergevel van een hoofdgebouw wordt evenwijdig aan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gebouwd.
3. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot een (ontsluitings)weg mag niet minder bedragen dan 3 meter.
4. De afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand': 3 meter;
 - b. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen' aan één zijde van de woning: 2 meter.
5. De bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand': 15 meter;
 - b. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen': 12 meter;
 - c. bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd': 10 meter.
6. De afstand van de achtergevel van een hoofdgebouw tot de achterste perceelgrens mag niet minder bedragen dan 8 meter.
7. De breedte van de voorgevel van een woning mag niet meer bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van meer dan 30 meter: 15 meter;

- b. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van minder dan 30 meter: 12 meter;
 - c. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen': 10 meter;
 - d. bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd': 8 meter.
8. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter.
 9. Hoofdgebouwen moeten voorzien worden van een kap.

c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - spoorzone'

1. Toegestaan zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'patiowoning'.
2. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot een (ontsluitings)weg mag niet minder bedragen dan 3 meter.
3. De breedte van de voorgevel mag niet meer bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van meer dan 30 meter: 15 meter;
 - b. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van minder dan 30 meter: 12 meter;
 - c. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen': 10 meter;
 - d. bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd': 8 meter;
 - e. bij woningen in de bouwwijze 'patiowoning': 15 meter.
4. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter en de bouwhoogte niet meer dan 13 meter. Bij de bouwwijze 'patiowoningen' gelden de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte voor ten hoogste 80 m² van het hoofdgebouw; voor het overige deel van het hoofdgebouw geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4 meter.
5. Hoofdgebouwen moeten voorzien worden van een kap, waarbij de nok een overwegende noordzuid-oriëntatie heeft.

d ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonvelden'

1. Toegestaan zijn hoofdgebouwen in de vorm van woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'patiowoning', met dien verstande dat ten minste 70% van de woningen in de bebouwingstypen 'aaneengesloten' en 'patiowoning' wordt gebouwd, overeenkomstig het in 13.1 genoemde inrichtingsplan.
2. De afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot een (ontsluitings)weg mag niet minder bedragen dan 3 meter.
3. De bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
 - a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand': 15 meter;

- b. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen': 12 meter;
 - c. bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd': 10 meter.
 - d. bij woningen in de bouwwijze 'patiowoning': 12 meter.
4. De afstand van de achtergevel van een hoofdgebouw tot de achterste perceelgrens mag niet minder bedragen dan 8 meter.
5. De breedte van de voorgevel van een woning mag niet meer bedragen dan:
- a. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van meer dan 30 meter: 15 meter;
 - b. bij woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', op percelen met een breedte van minder dan 30 meter: 12 meter;
 - c. bij woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen': 10 meter;
 - d. bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd': 8 meter;
 - e. bij woningen in de bouwwijze 'patiowoning': 15 meter.
6. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 11 meter. Bij de bouwwijze 'patiowoningen' gelden de aangegeven maximum goot- en bouwhoogte voor ten hoogste 80 m² van het hoofdgebouw; voor het overige deel van het hoofdgebouw geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4 meter.
7. Hoofdgebouwen van woningen in de bouwwijze 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' moeten voorzien worden van een kap.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen het fictieve bouwvlak als daarbuiten worden gebouwd, mits deze op niet minder dan 3 meter achter de voorgevellijn van het betreffende hoofdgebouw worden gebouwd.
- b. Voor de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het fictieve bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. indien de oppervlakte van het bouwperceel minder bedraagt dan 200 m², dan bedraagt de bebouwde oppervlakte per bouwperceel maximaal 60 m²;
 - 2. indien de oppervlakte van het bouwperceel minimaal 200 m² bedraagt, maar minder dan 1000 m², dan bedraagt de bebouwde oppervlakte per bouwperceel maximaal 90 m²;
 - 3. indien de oppervlakte van het bouwperceel 1000 m² bedraagt of meer, dan bedraagt de bebouwde oppervlakte per bouwperceel maximaal 120 m².
- c. In aanvulling op het bepaalde onder b geldt dat niet meer dan 50% van het bouwperceel buiten het fictieve bouwvlak mag worden bebouwd.

- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c geldt dat bij de bouwwijze 'patiwoningen' geen maximaal bebouwingspercentage van toepassing is, met dien verstande dat tenminste 20 m² van het bouwperceel onbebouwd dient te blijven.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. Indien het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, maar nooit meer dan 5 meter.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- g. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die worden gesitueerd op de gronden vóór de voorgevellijn van het betreffende hoofdgebouw of aan de zijkant van de woning op een afstand van minder dan 5 meter achter de voorgevellijn gelden de volgende aanvullende regels:
 - 1. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 - 2. de breedte mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel tot een maximum van 4 meter;
 - 3. indien een bijbehorend bouwwerk in de zijtuin wordt gesitueerd, mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedragen dan 2 meter;
 - 4. de afstand tot het openbare gebied mag niet minder bedragen dan 3 meter.

6.2.4 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen of gebouwen die ten dele ondergronds worden gebouwd gelden de volgende regels:

- a. Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn uitsluitend toegestaan binnen het fictieve bouwvlak en daar waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.
- b. Er is slechts één ondergronds bouwlaag toegestaan.

6.2.5 Carports

Voor het bouwen van carports buiten het fictieve bouwvlak en buiten de locaties waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, gelden de volgende regels:

- a. De carport wordt op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn van het betreffende hoofdgebouw gesitueerd.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De oppervlakte mag per carport niet meer bedragen dan 20 m².
- d. Er is maximaal één carport toegestaan buiten het fictieve bouwvlak en buiten de locaties waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

6.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen en carports, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het fictieve bouwvlak en daar waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn, buiten het fictieve bouwvlak en buiten de locaties waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mag niet meer bedragen dan 1 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van speeltoestellen niet meer bedragen dan 4 meter.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1,8 meter, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lanen' waar de hoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevel van het betreffende hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 0,6 meter en niet meer dan 1 meter.
- e. In afwijking van het bepaalde onder b mag de hoogte van pergola's niet meer bedragen dan 2,5 meter.
- f. In afwijking van het bepaalde onder a en b mag de hoogte van vlaggenmasten niet meer bedragen dan 6 meter.
- g. Voor zwembaden gelden de volgende regels:
 1. zwembaden zijn uitsluitend toegestaan daar waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,2 meter;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter.

6.2.7 Overschrijding fictief bouwvlak ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het fictieve bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het een overschrijding betreft van maximaal 1 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken bouwwijze

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 6.2.2 onder a, teneinde woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. De afwijkende bouwwijze is opgenomen in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan.
 2. Er wordt voldaan aan het in 6.2.1 opgenomen maximum aantal woningen.
 3. Er worden ten hoogste drie woningen aaneengebouwd.
 4. Voorts de volgende aanvullende bouwregels in acht worden genomen:
 - De bouwdiepte van de woningen mag niet meer bedragen dan 10 meter.
 - De breedte van de voorgevel mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- b. van het bepaalde in 6.2.3 onder e, teneinde een goothoogte van 3,3 meter toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De afwijking is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit.
 2. Het woon- en leefmilieu en de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving worden niet onevenredig aangetast.

6.3.2 Afwijken situering carport

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.5 onder a, teneinde een carport op een kleinere afstand achter de voorgevellijn of vóór de voorgevellijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Indien al een carport in de directe omgeving aanwezig is, wordt bij voorkeur een gelijke situering aangehouden, tenzij één van onderstaande voorwaarden aanleiding vormt voor een andere situering.
- b. Het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft vrijstaande bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, of woon-/werkeenheid.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijking publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteit in de woning en/of het daarbij behorende bijgebouw uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- of parkeersituatie ter plaatse.
- d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- f. Er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.

6.5.2 Afwijking woon-/werkenheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in 6.4.1 onder c, teneinde een woon-/werkenheid toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- a. Maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor de woon-/werkenheid.
- b. Degene die de woon-/werkenheid gebruikt, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. Het gebruik dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- f. Er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.

Artikel 7 Waterstaat - Waterlopen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang en duikers behorende bij een watergang.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat.

7.3.2 Advies beheerder watergang

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 7.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de watergang.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeren

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw of gronden daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort.
- b. Voor de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren gelden de volgende aantallen:
 - 1. rijwoningen: niet minder dan 1,7 parkeerplaatsen per woning;
 - 2. twee-onder-een-kap-woningen, geschakelde woningen, patiowoningen, waterwoningen en gestapelde woningen: niet minder dan 1,9 parkeerplaatsen per woning;
 - 3. vrije/particuliere kavels: niet minder dan 2,2 parkeerplaatsen per woning.
- c. De afmetingen en wijze van het berekenen van de parkeercapaciteit voor de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren zijn vervat in de Nota Parkeernormen van de gemeente Neder-Betuwe.
- d. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate voorzien zijn aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- e. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en c:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit: of
 - 2. voor zover op andere wijze in de noidge parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken zonder aanleg en instandhouding van de in 9.1 bedoelde ruimte voor het parkeren.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de planregels teneinde binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' het tijdelijk gebruik van gronden voor langduriger evenementen toe te staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn.
- b. De aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn. Dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen.
- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

11.2 Afwijking maten en grenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

11.3 Afwijkingsvoorwaarden

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde bestemmingsgrenzen te verschuiven indien dit noodzakelijk is voor een goede stedenbouwkundige inrichting van het plangebied, mits:

- a. de verschuiving niet meer bedraagt dan 5 meter;
- b. overigens de regels van het plan in acht worden genomen.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorwaardelijke verplichting

Voor de in voorliggend plan toegestane bouwwerken wordt niet eerder een omgevingsvergunning verleend, en worden de werken en werkzaamheden niet eerder uitgevoerd dan nadat burgemeester en wethouders een inrichtingsplan hebben goedgekeurd, dat in hoofdlijnen voldoet aan de hoofdlijnen van het Structuurplan Casterhoven en waarin ten minste zijn opgenomen:

- a. parkeervoorzieningen, waarbij ten minste het volgende aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd:
 1. rijwoningen: 1,7 parkeerplaatsen per woning;
 2. twee-onder-een-kap-woningen, geschakelde woningen, patio-woningen, waterwoningen en gestapelde woningen: 1,9 parkeerplaatsen per woning;
 3. vrije/particuliere kavels: 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- b. groenvoorzieningen met een oppervlakte van niet minder dan 5% van het plangebied.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTTREKELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Casterhoven, Deelplan A, Fase 2'