

Bestemmingsplan

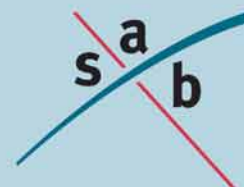
Lengel, Antoniusstraat 8^E

Gemeente Montferland

Datum: 24 juni 2010

Projectnummer: 90977

ID: NL.IMRO.1955.bpsglwonantons8e-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Planbeschrijving	5
3	Haalbaarheid	7
3.1	Beleid	7
3.2	Milieuaspecten	10
3.3	Ruimtelijke aspecten	15
3.4	Overige aspecten	16
3.5	Economische uitvoerbaarheid	22
4	Wijze van bestemmen	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Dit bestemmingsplan	24
5	Procedure	26
5.1	Vooroverleg	26
5.2	Terinzagelegging	26

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy bv, rapportnummer 09045382, d.d. 22 juli 2009
- Akoestisch onderzoek, Adviesburo VanderBoom, d.d. 15 januari 2010
- Quick scan flora en fauna, Econsultancy bv, rapportnummer 09045381, d.d. 13 oktober 2009
- Archeologisch onderzoek, ADC ArcheoProjecten, rapportnummer 2041, d.d. september 2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente is het verzoek ingediend door een particulier voor het bouwen van een woning met garage op het perceel gelegen tussen de adressen Antoniusstraat 8^D en 10 te Lengel. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldend bestemmingsplan, zodat het nodig is een partiële herziening op te stellen. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Voorliggend bestemmingsplan legt de ontwikkeling juridisch-planologisch vast.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd perceel in de kern Lengel tussen de woningen met de adressen Antoniusstraat 8^D en 10. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Montferland, sectie B nummer 308 en krijgt het adres Antoniusstraat 8^E. Op onderstaande afbeelding is globaal de ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.125 m² en ligt aan de noordoostzijde van het dorp Lengel. De kern Lengel wordt gevormd door het bebouwingslint van de Antoniusstraat en een aantal wegen die daarop aansluiten. De bebouwing in de omgeving van het plangebied loopt uiteen van zowel geschakelde woningen als vrijstaande woningen met grote tuinen. Aan de achterzijden van de tuinen is open agrarisch gebied aanwezig. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en in gebruik als grasland. Op onderstaande afbeelding is de huidige situatie van het plangebied en de omgeving weergegeven.



huidige situatie plangebied

bron: Google Earth

2.2 Planbeschrijving

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande woning met garage op een onbebouwd perceel. De woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. De woning is met de voorzijde georiënteerd op de Antoniusstraat. Ten behoeve van de woning wordt een inpandige garage gerealiseerd. De toegang van de garage grenst aan de voorgevellijn. De woning inclusief garage heeft een oppervlakte van circa 140 m². Op de volgende pagina zijn de gevelaanzichten van de woning weergegeven.



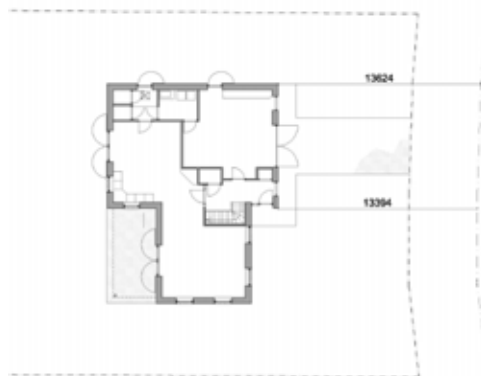
ACHTERAANZICHT.

RECHTER ZIJAANZICHT



VOORAANZICHT

LINKER ZIJAANZICHT



plattegrond

De woning is centraal op het perceel gesitueerd, met de voorgevelrooilijn op circa 13 m uit het hart van de straat en aan beide zijden een minimale afstand van 5 m tot de perceelsgrenzen. Het grootste deel van de tuin ligt aan de achterzijde van de woning. Rondom de woning is voldoende ruimte tot aan de perceelsgrenzen. De woning en de situering past daarmee binnen het huidige straatbeeld.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 - 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota Ruimte is door het rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur.

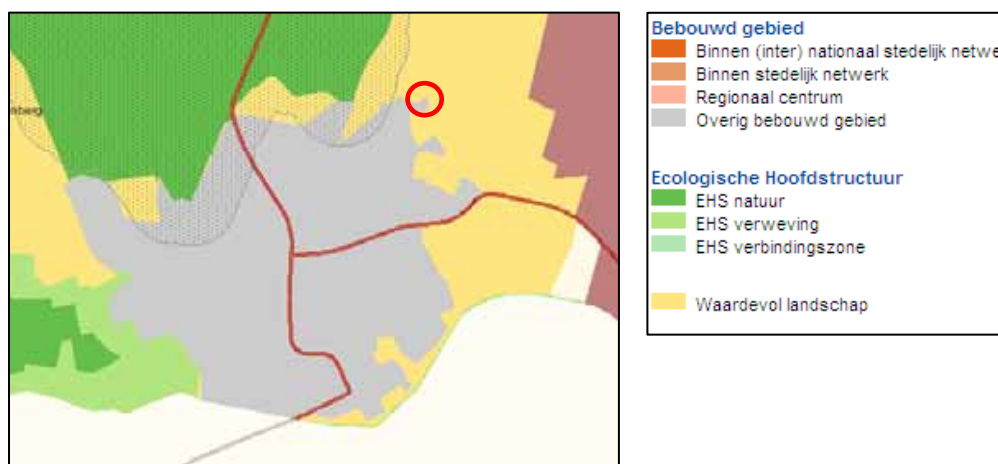
Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

3.1.2 *Streekplan 2005*

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het streekplan is op dit moment door de provincie vastgesteld als structuurvisie. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Vanuit het streekplan wordt aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik één van de hoofdbeleidslijnen in het provinciaal beleid is. Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht de leefbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk een impuls te geven. Dit kan worden bereikt door aandacht te schenken aan duurzaam bouwen en duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De impuls kan tot uitdrukking komen in de combinatie van functies (functiemenging), de inrichting van de (openbare) ruimte en de architectuur. Inbreiding, transformatie en intensivering moeten op een zorgvuldige wijze plaatsvinden. De uitdaging is stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, waardevol groen en speelterreinen in stand te houden en veiligheid, gezondheid, milieu en waterhuishoudkundige situaties zo mogelijk te verbeteren.

Op grond van het streekplan behoort het plangebied tot het 'bestaand bebouwd gebied'. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De regio's geven zelf aan welk aandeel van de uitbreiding van de woningvoorraad zij willen realiseren in bestaand bebouwd gebied (intensiveringpercentages). De opgave is om te accommoderen zonder een aanzienlijke aanslag op het buitengebied. Transformaties en inbreidingen in bestaand bebouwd gebied van dorpen kan hier in beperkte mate aan bijdragen.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur Streekplan

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. De regio's werken met begeleiding van de provincie de 'zoekzones voor stedelijke functies' uit. Lengel ligt binnen het gebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Voor dit gebied geldt het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen als streekplanuitwerking voor de zoekzones. Het Regionaal Plan komt hierna aan de orde.

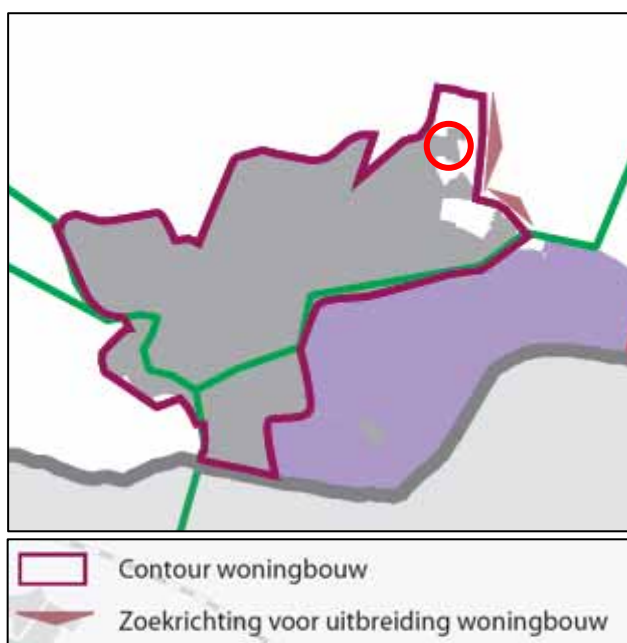
Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

3.1.3 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen

Het Regionaal Plan stelt als doel dat voor iedere (toekomstige) inwoner van de stadsregio een juiste woning beschikbaar is met betrekking tot prijs, eigendomssituatie, aard & type en locatie. Daartoe worden in de periode 2005 - 2010 ten minste 24.600 woningen gebouwd, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen.

In de periode 2005 - 2010 gelden voor de Stadsregio-gemeenten geen beperkingen in het per gemeente aantal te bouwen woningen. Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met inachtneming van de in de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Concessies Wonen.

De kwalitatieve afspraken in de Concessies Wonen voor het totale gemeentelijk bouwprogramma gelden voor het totale aantal nieuwe woningen binnen de op de beleidskaart opgenomen 'Contour woningbouw', de hierin opgenomen 'Zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' en overige toevoegingen aan de woningvoorraad in het landelijk gebied, inclusief nieuwe woningen door verbouw van bestaande bebouwing. De op de beleidskaart opgenomen aanduiding voor 'Zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' biedt het kader voor de uitbreidingsmogelijkheden, waarvan gemeenten gebruik kunnen maken. Hierbij geldt als voorwaarde dat 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur- en/of koopsector, zoals gedefinieerd in de Concessies Wonen. Bij benutting van de 'Zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' dient een zorgvuldige ruimtelijke inpassing plaats te vinden, inspelend op landschappelijke waarden, milieu, cultuurhistorie en aardkundige kwaliteiten.



Uitsnede beleidskaart Regionaal Plan

3.1.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Montferland heeft met haar beleid voor woningbouw aansluiting gezocht bij het bestaande beleid van de Stadsregio, de provincie en het rijk. In haar Visie op de woningbouw 2005 - 2015 heeft de gemeente Montferland een behoeftebepaling gedaan om te bepalen welke woonopgaven de gemeente heeft. Voor 's-Heerenberg en Lengel heeft de gemeente een woningbouwprogramma van 750 bepaald, waarvan 40% huurwoningen en 60% koopwoningen zijn. De resultaten van de visie zijn opgenomen in de Structuurvisie Montferland (vastgesteld 23 april 2009).

De woningbouwcontouren uit het Regionaal Plan zijn overgenomen in de structuurvisie als 'contour bebouwd gebied'. Binnen deze contouren zijn de regionale regels (woonconcessies) van toepassing.

De gemeentelijke beleidsnotitie 'Woningbouw op inbreidingslocaties' (vastgesteld op 25 januari 2007) bevat een beoordelingskader voor het bouwen van een woning op inbreidingslocaties. De beleidsnotitie is van toepassing op voorliggend plan, omdat het gaat over de bouw van een nieuwe woning op een inbreidingslocatie binnen de woningbouwcontouren van de Stadsregio.



Uitsnede Structuurvisiekaart

3.1.5 Conclusie beleid

De bouw van een woning binnen bestaand gebied past binnen de uitgangspunten op het gebied van inbreiding van het rijk, de provincie en de regio. De nieuwe woning ligt binnen de vastgestelde contour 'Contour woningbouw', zodat de gemeente zelf kan bepalen waar woningbouw is toegestaan. De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke beleidsnotitie 'Woningbouw op inbreidingslocaties'. Het plan voldoet aan de voorwaarden en beoordelingskader van deze beleidsnotitie.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Bij het opstellen, wijzigen of verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Daartoe is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek maakt deel uit van de bijlagen. Het onderzoek heeft als doel vast te stellen of er op de onderzoekslocatie grond-, en/of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn.

¹ Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy bv, Rapport no: 09045382, d.d. 22 juli 2009

Tijdens het veldonderzoek zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen in het opgeboorde materiaal. Tevens zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bestaan voor de betreffende functie. Bij de bouw wordt geen grond afgevoerd uit het plangebied.

De milieuhygiënische situatie van de bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.2 Geluid

Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer door middel van een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen.

De Antoniusstraat heeft een 30 km/u regime. Op grond van artikel 74 Wet geluidhinder heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen in een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

Het snelheidsregime wordt als gevolg van het voorgenomen bouwplan niet gewijzigd. De planlocatie is niet binnen de zone van een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde weg. Het plan heeft een geringe verkeersaantrekkende werking, zodat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Volgens NEN 5077 heeft een gevel een karakteristieke geluidwering van maximaal 33 dB(A) en minimaal 20 dB(A). Deze geluidwering is niet kleiner dan het verschil tussen de volgens de Wet geluidhinder geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel en de grenswaarde voor de geluidsbelasting in de woning.

Door Adviesburo VanderBoom is een onderzoek² uitgevoerd naar de geluidsbelasting en de benodigde geluidwerende voorzieningen van de nieuwe woning. De invallende geluidsbelasting op de gevels is berekend volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidshinder 2006. Deze rekenmethode zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidsemisatie.

² Akoestisch onderzoek, Adviesburo VanderBoom, d.d. 15 januari 2010

Uit het rapport blijkt dat bij een invallende geluidsbelasting van 50 dB een minimum $G_{A;k}$ is vereist van 20 dB voor de gevels van de verblijfsgebieden van de woning. Bij standaard voorzieningen als dubbel glas, een goede kierdichting op bewegende delen en ventilatie roosters met geluidsisolatie R_{qa} van minimaal - 2 dB(A) wordt aan deze minimumeis van $G_{A;k} = 20$ dB(A) voldaan. Aanvullende geluidwerende voorzieningen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat de akoestische situatie van het plangebied geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

3.2.3 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate (IBM) bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal $1,2 \mu g/m^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden:

- a) woningbouwprojecten met minder dan 500 woningen en een ontsluitingsweg;
- b) woningbouwprojecten met minder dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- c) kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal $100.000 m^2$ en een ontsluitingsweg;
- d) kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal $200.000 m^2$ en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

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

Voorliggend plan draagt volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Een woning is geen gevoelige bestemming. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van Rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De verkeersbewegingen zijn dusdanig dat in het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit aanvaardbaar.

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

3.2.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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

Op de risicokaart is te zien dat in de buurt van het plangebied geen wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde gasleiding ligt op 530 m ten westen van het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.



uitsnede risicokaart Gelderland

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarbinnen gevaarlijke stoffen worden toegepast of opgeslagen. De afstand tot de meest nabij gelegen bedrijfsactiviteit met mogelijke gevolgen voor externe veiligheid, zijn 2 LPG-tankstations op meer dan 1.000 m. Het bijbehorende LPG vulpunt valt buiten het plaatsgebonden risico en heeft geen invloed op het groepsrisico.

Op het industrieterrein van 's Heerenberg ligt een bedrijf dat onder het Besluit externe veiligheid (BEVI) valt. Het plangebied ligt binnen de 10^{-8} contour. Dit betekent dat het groepsrisico verantwoord moet worden. Echter bij de berekening van de contouren is rekening gehouden met opslag van gevaarlijke stoffen in een hal. Echter is hiervoor geen vergunning verleend. De werkelijk vergunde 10^{-8} contour zal daarom minder groot zijn. Waar deze dan precies komt te liggen is niet bekend.

Uit de fN-curve van de contourberekening blijkt dat de groepsrisico-curve onder de oriëntatiewaarde blijft. Gezien de ligging van de woning ten opzichte van het bedrijf en het hier gaat om de bouw van één woning gaat het hier om een niet significante toe-

name van het groepsrisico die niet zal leiden tot overschrijding van de oriëntatiewaarde. Verder onderzoek naar het groepsrisico is niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor realisatie van voorliggend plan.

3.2.5 Geur

Een woning is op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een geurgevoelige object. Hiervoor dient in een bestemmingsplan te worden aangetoond dat de geurbelasting tengevolge van veehouderijen aanvaardbaar is.

Het dichtst bij gelegen agrarisch bedrijf is gelegen aan de Hartjensstraat 2 op een afstand van ongeveer 270 m. Het gaat hier om een melkrundveehouderij. Voor melkveehouderijen geldt een vaste aan te houden afstand van 100 m voor het aspect geur, zodat dit bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een woning. Het dichtst bij gelegen agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderij tak ligt op een afstand van meer dan 1 kilometer. Deze afstand is ruim voldoende om aan te kunnen nemen dat wat het aspect geur betreft een goed leefklimaat is gegarandeerd. Een onderzoek naar de achter- en voorgrondbelasting wordt niet nodig geacht.

3.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

De omgeving kent voornamelijk woningen en enkele kleinschalige bedrijfsactiviteiten en kan getypeerd worden als 'rustige woonwijk'. In de omgeving van het plangebied is op circa 122 m afstand van het plangebied een wormenkwekerij gevestigd. Voor een wormenkwekerij geldt op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 100 m voor het aspect geur. Aan deze afstand wordt voldaan.

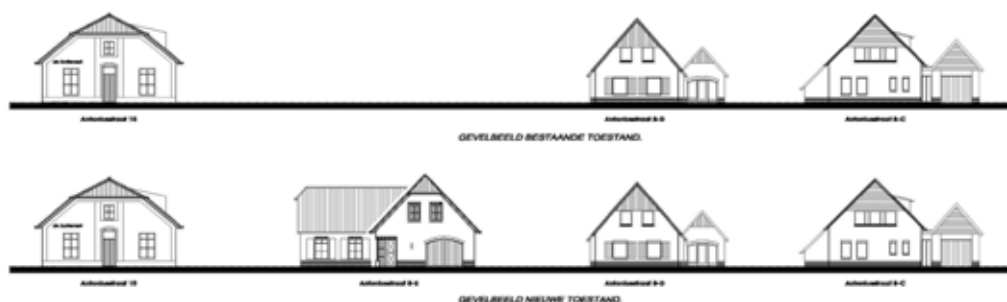
Geconcludeerd wordt dat er geen hindercontouren in de omgeving aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van voorliggend plan.

3.3 Ruimtelijke aspecten

3.3.1 Stedenbouw

De directe omgeving kenmerkt zich door een landelijke sfeer van grote vrijstaande woningen op grote kavels die verspreid aan de Antoniusstraat liggen. Tussen de woningen zijn zichtlijnen naar het achterliggende gebied, waardoor het open karakter wordt versterkt. In voorliggend plan is zoveel mogelijk aangesloten bij de stedenbouwkundige structuur en architectuur in de omgeving. De open zichtlijnen en de ruime afstanden tussen de woningen zijn in het plan voortgezet. In bijgevoegde afbeelding is het straatbeeld in de huidige situatie en in de toekomstige situatie weergegeven. Hieruit blijkt dat de woning past in het karakter van de Antoniusstraat.

Bestaande straatbeeld



Nieuw straatbeeld.

3.3.2 Verkeer en parkeren

De woning wordt ontsloten door middel van een oprit op de Antoniusstraat. De toevoeging van één woning betreft een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Het verkeer wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Antoniusstraat en geeft geen verkeersoverlast.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein in de garage en op de oprit, zodat er geen parkeeroverlast op de Antoniusstraat ontstaat.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor realisatie van voorliggend plan.

3.3.3 Welstand

Op grond van de Welstandsnota ligt het plangebied in deelgebied 7. Voor dit gebied geldt een welstandsluw beleid. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven van de bestaande kwaliteiten.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie. De gevelindelingen en uitstraling past binnen de welstandsnota. In het bouwplan is rekening gehouden met het materiaalgebruik van de gevels en de diverse kleurstellingen. Op 5 maart 2009 heeft de Welstandscommissie haar akkoord gegeven op het bouwplan.

3.4 Overige aspecten

3.4.1 Water

Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in het Nationaal Waterplan. Deze nota is eind 2009 vastgesteld en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Waterplan heeft de status van structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. In het Waterplan wordt tevens gevolg gegeven aan de Kaderrichtlijn Water. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Daarnaast bevat het waterplan een uitvoeringsprogramma met maatregelen.

Het hoofddoel van het Waterplan is Nederland een veilige en leefbare delta te maken, en daarmee het watersysteem op langere termijn klimaatbestendig te maken. De koers naar duurzaam waterbeheer zoals die in de 4^e Nota Waterhuishouding is ingezet, wordt verder uitgewerkt door water weer ruimte te geven en natuurlijke processen te herstellen. Hierbij moeten maatregelen tegen overstromingen, wateroverlast en verlies aan waterkwaliteit worden gecombineerd met het verbeteren van de natuurwaarden.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan 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 9 december 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan heeft tevens de status van structuurvisie, zodat ook door ruimtelijke maatregelen ingezet kunnen worden voor het realiseren van de doelen uit het 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.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Waterbeheerplan 2010-2015

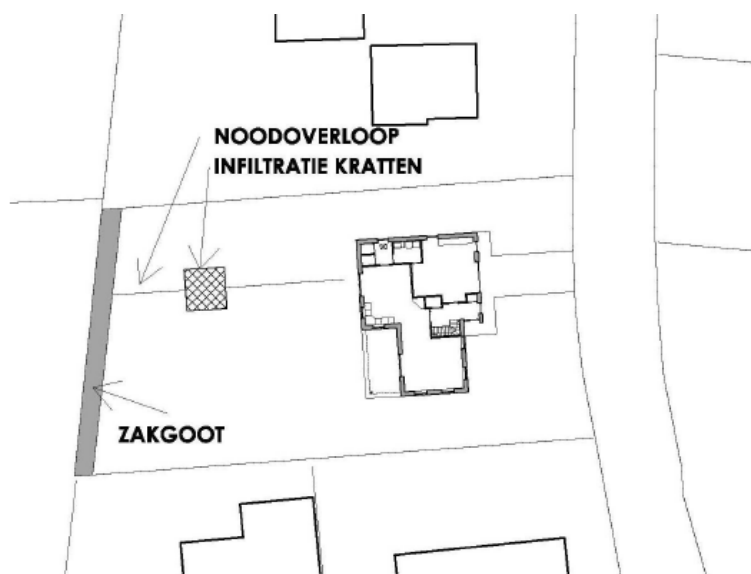
Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, welke deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Situatie plangebied

Voor de afvoer van vuilwater wordt een rioolsysteem aangelegd, welke zal worden aangesloten op het gemeentelijke riool aan de Antoniusstraat. In overeenstemming met de openbare werken is ter plekke een beoordeling geweest om te kijken hoe de aansluiting plaats dient te vinden.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en niet via het rioolstelsel afgevoerd, maar ter plekke in de bodem geïnfiltreerd. Hiertoe wordt een hemelwaterafvoer aangelegd vanaf de woning naar infiltratiekratten in de tuin. Deze worden met een beluchting/noodoverloop aangesloten worden op een reeds bestaande zaksloot aan de achterzijde van het erf. Bij het Waterschap Rijn en IJssel is deze sloot bekend als zakgoot. Dit houdt in dat de zakgoot geen verbinding heeft met open water. Op onderstaande afbeelding is de hemelwaterafvoer weergegeven.



Infiltratievoorziening hemelwater

De watertoets

De watertoets is een procesinstrument en geen toets. Het houdt in dat het waterschap vanaf het begin bij de planvorming wordt betrokken en daarover advies kan geven. De watertoets wordt nog belangrijker bij de Wet Ruimtelijk ordening (Wro) in verband met de beoordeling van bestemmingsplannen, aangezien de goedkeuring vervalt. Een watertoets bestaat uit de volgende elementen:

- de initiatieffase, waarin afspraken worden gemaakt tussen gemeente en waterschap (eventueel beleidsdocument);
- de ontwerpfase, ontwerp van het plan en wateradvies door waterschap;
- de besluitvormingsfase, de gemeente weegt het wateraspect af in de waterparagraaf;
- de beoordelingsfase, het plan wordt beoordeeld.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en toegelicht.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1 Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2 Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	3 Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	4 Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	5 Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	6 Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	7 Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	8 In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	9 Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	10 Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	11 Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	12 Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	13 Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	14 Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	15 Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-kwaliteit	16 Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	17 In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	18 Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	19 Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	20 Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	21 Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	22 Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	23 Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee

AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	24	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?
		Nee
Cultuurhistorie	25	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?
		Nee

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema:

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt iets toe door de bouw van één extra woning in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd via de drukriolering naar het gemengde stelsel van Braamt. Het afvalwater van de bedrijfsopstallen wordt afgevoerd naar de mestkelder. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

Wateroverlast

Door de ontwikkeling is er een toename van het verhard oppervlak. Gelet op de geringe omvang van de functieverandering van landbouwgrond naar bouwgrond kan het overtollige schone regenwater naar het grondwater geïnfiltreerd worden. Dit gebeurt door middel van infiltratiekrachten op het achtererf van de toekomstige woning voordat het naar de watergang wordt afgevoerd. Het verharde oppervlak dient dan ook zoveel als mogelijk beperkt te worden.

3.4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Door Econsultancy is een quick scan³ uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet. Het onderzoek heeft als doel in te schatten, of er op de onderzoekslocatie diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Flora- en Faunawet een beschermende status hebben. Het onderzoek is uitgevoerd middels het verrichten van een literatuurstudie en een veldonderzoek, op deze wijze is inzicht verkregen over de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd in of rond de onderzoekslocatie.

Soortenbescherming:

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt mogelijk onderkomen aan algemene broedvogels, zoals winterkoning of grasmus. Mogelijk maken algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën gebruik van ruimtes onder het hout en tuinafval op met name

³ Quick scan flora en fauna, Econsultancy bv, rapport 09045381, d.d. 13 oktober 2009

het westelijk deel van de onderzoekslocatie. Voor de overige beschermde soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat.

Over het algemeen kan schade aan broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Het verwijderen van alle vegetatie buiten het broedseizoen om te voorkomen dat vogels het volgende seizoen van de onderzoekslocatie gebruik kunnen maken is geoorloofd.

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Externe werking is derhalve niet aan de orde. De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van de EHS. De EHS zal derhalve niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie.

Algemene Zorgplicht

Gelet op de nabijheid van een vijver en de aanwezigheid van houtresten, tuinafval en dergelijke op het westelijke deel van de onderzoekslocatie bestaat de kans dat er in de winter soorten als gewone pad of groene kikker overwinteren. Werkzaamheden vinden daarom bij voorkeur niet plaats in de winterperiode. De beste periode om de werkzaamheden uit te voeren is (rekening houdend met broedvogels) half maart- begin april of augustus-november.

Consequenties

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet noodzakelijk, vooropgesteld dat er op het moment van ingrijpen geen broedgeval aanwezig is.

3.4.3 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door ADC ArcheoProjecten is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek⁴ uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek werden hoge bruine enkeerdgronden verwacht. In slechts één boring (boring 3) is dit bodemtype aangetroffen. In de overige boringen is de bodem verstoord tot in de C-horizont en waarschijnlijk minstens 50 cm in de top van het dekzand.

Tijdens het onderzoek zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden aangetroffen. Deze kunnen onder een esdek niet met booronderzoek worden opgespoord. Ter plaatse van boring 3 kunnen nog archeologische waarden onder het esdek aanwezig zijn. Het gebied waarin archeologische waarden aanwezig kunnen zijn is echter te klein om archeologisch vervolgonderzoek te kunnen rechtvaardigen.

⁴ Archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek), ADC ArcheoProjecten, rapport 2041, d.d. september 2009

Een aanvullend archeologisch onderzoek wordt niet nodig geacht. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Wat betreft de archeologie is er geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met het opstellen van het bestemmingsplan, de onderzoeken en de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Er kan door de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade ontstaan als bedoeld in artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanherziening is een overeenkomst tegemoetkoming in schade getekend. Hierin verklaart de initiatiefnemer de uit de planologische maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in schade, volledig aan de gemeente te compenseren. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan te twijfelen.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels (deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffingsregels en nadere eisen in het bestemmingsplan).
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Tuin en Wonen.

Tuin (artikel 3)

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m.

Binnen de bestemming bestaat een ontheffingsbevoegdheid voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Wonen (artikel 4)

De gronden binnen de bestemming Wonen zijn bestemd voor 1 vrijstaande woning, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 10 m. Tevens zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Binnen de bestemming bestaat een ontheffingsbevoegdheid voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap van 23 maart 2010 is er een wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerd. Dit betreft het opnemen van de nieuwe watertoetstabel in het bestemmingsplan waarbij de relevante waterthema's riolering, afvalwaterketen en wateroverlast nader zijn uitgewerkt.

Het Waterschap geeft in haar reactie aan dat de gronden in het plangebied ook bestemd moeten zijn voor "water en voorzieningen voor de waterhuishouding", dit om het plaatsen van een infiltratiekrat mogelijk te maken. Het is ons inziens niet noodzakelijk om dit in de bestemmingsplanregels expliciet te laten opnemen, aangezien dit valt binnen de bestemming Wonen en Tuin. Waterhuishouding valt binnen de bepaling van bijbehorende voorzieningen bij een woning of in tuinen.

Voor het overige leiden de reacties niet tot aanpassing van het plan.

5.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lengel, Antoniusstraat 8e' heeft met ingang van 4 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.